

# Årsredovisning 2023



## Brf Prästallen

Org nr 769617-5699

fastum

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Prästallén, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), K2. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är en seniorförening varför föreningen endast antar fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2007-12-06.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-21.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Åby 1:228 (tidigare beteckning 1:192) i Haninge kommun 2007-11-12. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i tre våningar med totalt 49 bostadsrätter. Den totala boarean är cirka 3 978 kvm. Tomtarealen är cirka 8 600 kvm. I fastigheten ingår även sex mindre byggnader som inrymmer förråd, sophanteringsrum, cykelförråd och fjärrvärmerum. I fastigheten finns en gemensamhetslokal, ett övernattningsrum samt tvättstuga. Gemensamhetslokalen Prästkragen med övernattningsrum har i år varit uthyrt 74 (77) dygn. Gemensamhetslokalen utnyttjas dessutom för gemensamma aktiviteter och träffar inom föreningen.

Föreningen disponerar 49 parkeringsplatser varav 20 platser i carport, 15 platser med eluttag, nio platser på mark med servitutsavtal utanför tomtgränsen samt fem besöksplatser. En parkeringsplats är reserverad för personal inom vård och omsorg. Vid årets slut var 10 parkeringsplatser outhyrda och nyttjas som besöksparkering utöver de ordinarie fem platserna för besökare.

#### Lägenhetsfördelning (enligt ursprungliga planritningar)

- 18 st 2 rum och kök
- 15 st 3 rum och kök
- 12 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i följande gemensamhetsanläggningar:

GA 11-12 avseende vattenledningar och GA 13 avseende markunderhåll och belysning av tillfartsvägar till Brf Prästgården 1, Prästgården, Nytorpsbäckens samfällighet och till parkeringsplatser (servitut) samt skötsel av lekpark på Prästgårdsängen. Representanter från berörda fastigheter bildar styrelse för Prästgårdsängens samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningarna GA 11-13.

### Servitut

Brf Prästallén omfattas av ett servitut avseende parkeringsplatser (avtalservitut, förmån).

### Miljöpåverkan

Fastigheten omfattas av naturvårdsbestämmelse angående grundvattenskydd enligt 2:62 vattenlagen. Föreningen värnar om natur och miljö och har mat- och förpackningssortering samt sortering av returpapper. För att sörja för ett bra inomhusklimat byts filtren till radiatorerna i samtliga lägenheter med 12 till 18 månaders intervaller. Föreningen bekostar filtren för samtliga medlemmar.

### Fastighetsavgift

Föreningen belastas med hel fastighetsavgift gällande bostäder som 2023 uppgår till 78 tkr.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 72 800 tkr varav byggnadsvärde är 59 000 tkr och markvärde 13 800 tkr. Värdeår är 2008.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet gäller till och med år 2026.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om fastighetsskötsel med Wahlings Installationservice AB (WIAB).

### Övriga leverantörsavtal

|                    |  |
|--------------------|--|
| Bergfast AB        | markskötsel                                      |
| Kone AB            | hisservice                                       |
| Kiwa Inspecta AB   | hissbesiktning                                   |
| SRV Återvinning AB | avfallshantering                                 |
| Dalarös Eviga Städ | städning av trapphus/gemensamhetslokal           |
| Keabgruppen        | hyra av entrémattor under perioden november-mars |
| Vattenfall AB      | fastighetsel/värme                               |
| Haninge Kommun     | vatten/avlopp                                    |
| Telia Sverige AB   | bredband (100/100MB/s), kabel-TV, IP-telefoni    |

### Fastighetens tekniska status

Energideklaration utfördes 2015 med en giltighet på tio år. Byggnaden har energiklass D. Energiprestanda är 118 kWh/kvm. Obligatorisk Ventilationskontroll OVK genomförs vart sjätte år. Nästa OVK sker 2027. Samtliga lägenheter är utrustade med brandvarnare.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt en av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften har till och med år 2022 varit oförändrad sedan föreningen bildades år 2008. Årsavgiften höjdes från år 2023 med 5% och från år 2024 höjs den med ytterligare 10%.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning till yttre fond för 2023 uppgår till 400 tkr.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitutet, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### **Styrelse**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter.

Vid den ordinarie föreningsstämman 2023-03-27 valdes följande styrelseledamöter och suppleanter:

#### Ledamöter:

Margareta Andersson  
Björn Dellby  
Stefan Karlström  
Leif Lundin  
Gunilla Skalin

#### Suppleant:

Per Andersson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har hållit 10 (9) ordinarie protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

#### **Revisor**

Handenrevisorerna AB  
Linus Nilsson                      huvudansvarig  
Christine Gillerud                suppleant

#### **Valberedning**

Raija Lamminaho  
Carl Du Rietz

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2023 höjs med 5 %.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat 2023 om 1 806 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till -1 181 tkr.

Arvode till styrelsen uppgår till ett prisbasbelopp.

### Föreningsstämma 2023

Den ordinarie föreningsstämman hölls 2023-03-27. 31 (28) av 49 lägenheter var representerade.

### Underhållsarbete 2023

Samtliga träfasader har ommålats till en kostnad av 2 119 tkr.

Nödtelefoner har uppgraderats samt LED- belysning har installerats för att säkerställa fortsatt användning av samtliga hissar.

### Föreningsgemensamma aktiviteter

Styrelsen anordnar traditionella städdagar vår och höst.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid slutet av året 66 (66) medlemmar varav tre dödsboägare. I föreningen bor 66 (65) personer. Under året har 2 (1) överlåtelse ägt rum. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningens informationsblad "Bulletinen" har under året kommit ut med 9 nummer.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                       | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 312       | 3 161       | 3 157       | 3 150       |
| Resultat efter finansiella poster                  | -1 806      | 465         | 118         | 673         |
| Soliditet (%)                                      | 77,55       | 78,66       | 78,19       | 77,20       |
| Skuldränta (%)                                     | 1,69        | 1,12        | 1,15        | 1,16        |
| Resultat exkl. avskrivningar                       | -1 181      | 1 090       | 748         | 1 303       |
| Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)        | 793         | 755         | 755         | 755         |
| Skuldsättning/kvm (kr)                             | 5 726       | 5 537       | 5 638       | 5 990       |
| Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)    | 5 726       | 5 537       | 5 638       | 5 990       |
| Sparande/kvm (kr)                                  | 244         |             |             |             |
| Räntekänslighet (%)                                | 7           |             |             |             |
| Energikostnad/kvm (kr)                             | 191         |             |             |             |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94          |             |             |             |

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat korrigerat med årets avskrivningar.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

**Upplysning om förlust**

Föreningens underskott beror på underhåll av fasader genomförts till en kostnad av 2 119 tkr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Nästa räkenskapsår kommer räntorna på föreningens lån att stiga med 275 tkr vilket tillsammans med övriga ökade kostnader motiverar den beslutade höjningen av årsavgiften för 2024. Kostnaden för underhåll av fasader kompenseras av att 2 119 tkr har återförts från fonden för yttre underhåll.



### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                    | 32 345 000           | 45 008 000            | 2 268 413                   | 3 314 548              | 464 916           | 83 400 877        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | 400 000                     | 64 916                 | -464 916          | 0                 |
| Årets resultat                                |                      |                       |                             |                        | -1 805 985        | -1 805 985        |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>            | <b>32 345 000</b>    | <b>45 008 000</b>     | <b>2 668 413</b>            | <b>3 379 464</b>       | <b>-1 805 985</b> | <b>81 594 892</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 3 379 464        |
| årets förlust    | -1 805 985       |
|                  | <b>1 573 479</b> |

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                    |                  |
| reservering fond för yttre underhåll | 400 000          |
| ianspråktagande av underhållsfond    | -2 119 000       |
| i ny räkning överföres               | 3 292 479        |
|                                      | <b>1 573 479</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|  | -1         |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                           | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  |            | 3 312 396                         | 3 160 928                         |
| Övriga rörelseintäkter                           |            | 42 369                            | 18 099                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>3 354 765</b>                  | <b>3 179 027</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                  | 3          | -3 899 547                        | -1 607 359                        |
| Övriga externa kostnader                         | 4          | -181 994                          | -173 921                          |
| Personalkostnader                                | 5          | -57 860                           | -53 260                           |
| Avskrivningar                                    |            | -625 150                          | -625 150                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-4 764 551</b>                 | <b>-2 459 690</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>-1 409 786</b>                 | <b>719 337</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 2 762                             | 73                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -398 961                          | -254 494                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-396 199</b>                   | <b>-254 421</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-1 805 985</b>                 | <b>464 916</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-1 805 985</b>                 | <b>464 916</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                          | Not | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
|   | 1   |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6   | 103 640 696        | 104 265 846        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>103 640 696</b> | <b>104 265 846</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>103 640 696</b> | <b>104 265 846</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                    |                    |
| Övriga fordringar                             | 7   | 1 479 075          | 1 671 685          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8   | 94 393             | 91 107             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>1 573 468</b>   | <b>1 762 792</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>1 573 468</b>   | <b>1 762 792</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>105 214 164</b> | <b>106 028 638</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | Not | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
|  | 1   |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 77 353 000         | 77 353 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 668 413          | 2 268 413          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>80 021 413</b>  | <b>79 621 413</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | 3 379 464          | 3 314 548          |
| Årets resultat                               |     | -1 805 985         | 464 916            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>1 573 479</b>   | <b>3 779 464</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>81 594 892</b>  | <b>83 400 877</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 9 600 000          | 16 976 336         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>9 600 000</b>   | <b>16 976 336</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 13 176 336         | 5 050 000          |
| Leverantörsskulder                           |     | 167 540            | 125 756            |
| Skatteskulder                                |     | 152 292            | 145 922            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10  | 523 104            | 329 747            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>14 019 272</b>  | <b>5 651 425</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>105 214 164</b> | <b>106 028 638</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2023-01-01        | 2022-01-01       |
|---|-----|-------------------|------------------|
|   | 1   | -2023-12-31       | -2022-12-31      |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                   |                  |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -1 805 985        | 464 916          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 625 150           | 625 150          |
| Förändring skatteskuld/fordran  |     | 6 370             | 4 410            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-1 174 465</b> | <b>1 094 476</b> |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                   |                  |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | -30 465           | -1 030           |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 235 141           | -113 975         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-969 789</b>   | <b>979 471</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                   |                  |
| Förändring av skulder kreditinstitut  |     | 750 000           | -400 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>750 000</b>    | <b>-400 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-219 789</b>   | <b>579 471</b>   |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>  |     |                   |                  |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |     | 1 600 131         | 1 020 660        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |     | <b>1 380 342</b>  | <b>1 600 131</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Tillämpade avskrivningstider anläggningstillgångar:

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Byggnader               | 120 år |
| Fastighetsförbättringar | 10 år  |

### Not 2 Rörelseintäkter

|                                | 2023             | 2022             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                    | 3 153 720        | 3 003 531        |
| Hyror parkeringsplatser/garage | 158 700          | 157 400          |
| Intäkter gästlägenheter        | 19 450           | 17 400           |
| Övriga intäkter                | 22 895           | 696              |
|                                | <b>3 354 765</b> | <b>3 179 027</b> |

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband, telefoni.

### Not 3 Driftskostnader

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel       | 45 802           | 44 362           |
| Trädgårdsskötsel        | 235 612          | 214 019          |
| Städkostnader           | 84 084           | 67 364           |
| Hyra av entrémattor     | 13 550           | 13 550           |
| Snöröjning/sandning     | 10 630           | 2 325            |
| Hisskostnader           | 139 118          | 138 681          |
| Gemensamhetsanläggning  | 13 602           | 6 801            |
| Reparationer            | 13 213           | 66 840           |
| Hissreparationer        | 90 000           | 0                |
| Underhåll               | 2 173 558        | 29 905           |
| Fastighetsel            | 76 351           | 124 070          |
| Uppvärmning             | 514 324          | 454 027          |
| Vatten/avlopp           | 168 362          | 150 897          |
| Avfallshantering        | 123 691          | 106 048          |
| Försäkringskostnader    | 43 484           | 48 437           |
| Kabel-TV/Bredband       | 137 144          | 129 936          |
| Trivselåtgärder         | 1 100            | 2 147            |
| Förbrukningsinventarier | 0                | 2 745            |
| Förbrukningsmaterial    | 15 923           | 5 206            |
|                         | <b>3 899 548</b> | <b>1 607 360</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2023           | 2022           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift              | 77 861         | 74 431         |
| Föreningsgemensamma kostnader | 3 810          | 1 671          |
| Revisionsarvode               | 25 000         | 23 750         |
| Ekonomisk förvaltning         | 68 752         | 68 752         |
| Kontorsmaterial               | 913            | 0              |
| Övriga poster                 | 5 658          | 5 317          |
|                               | <b>181 994</b> | <b>173 921</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2023          | 2022          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 52 500        | 48 300        |
| Sociala avgifter | 5 360         | 4 960         |
|                  | <b>57 860</b> | <b>53 260</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad              | 72 373 000         | 72 373 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>72 373 000</b>  | <b>72 373 000</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -6 107 154         | -5 482 004         |
| Årets avskrivningar                             | -625 150           | -625 150           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 732 304</b>  | <b>-6 107 154</b>  |
| Redovisat värde mark                            | 38 000 000         | 38 000 000         |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>38 000 000</b>  | <b>38 000 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>103 640 696</b> | <b>104 265 846</b> |

#### Not 7 Övriga fordringar

|                               | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                   | 98 733           | 71 542           |
| Avräkningskonto förvaltare    | 1 380 342        | 1 600 131        |
| Andra kortfristiga fordringar | 0                | 12               |
|                               | <b>1 479 075</b> | <b>1 671 685</b> |

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkring            | 42 357        | 39 633        |
| Kabel-TV              | 34 286        | 34 286        |
| Ekonomisk förvaltning | 17 750        | 17 188        |
|                       | <b>94 393</b> | <b>91 107</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare        | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|-------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB   | 0,990          | 2026-09-30                | 6 000 000                | 6 200 000                |
| Stadshypotek AB   | 4,450          | 2025-10-30                | 3 800 000                | 4 850 000                |
| Stadshypotek AB   | 1,330          | 2024-01-30                | 10 976 336               | 10 976 336               |
| Stadshypotek AB   | 4,830          | 2024-10-30                | 2 000 000                | 0                        |
|                   |                |                           | <b>22 776 336</b>        | <b>22 026 336</b>        |
| Kortfristig skuld |                |                           | 13 176 336               | 5 050 000                |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 12 976 336 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 77 307         | 38 320         |
| Styrelsearvoden                 | 23 300         | 23 300         |
| Sociala avgifter                | 2 379          | 2 379          |
| Revision                        | 23 800         | 23 800         |
| Städning                        | 0              | 5 665          |
| Fastighetsel                    | 8 046          | 20 814         |
| Fjärrvärme                      | 74 872         | 71 416         |
| Entrémattor                     | 2 710          | 2 710          |
| Gemensamhetsanläggning          | 2 267          | 0              |
| Avfallshantering                | 0              | 18 293         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 302 443        | 123 050        |
| Fastighetsskötsel               | -4 650         | 0              |
| Snöröjning                      | 10 630         | 0              |
|                                 | <b>523 104</b> | <b>329 747</b> |

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjs med 10 % från år 2024.

Underhåll av förrådsbyggnad planeras under 2024 till en kostnad av 200 tkr.

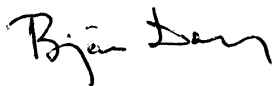
Nästa större underhåll inkluderande portar, gemensamhetslokal inklusive tvättstuga samt avlopp planeras till 2029. Ny fasadmålning planeras till 2038.



**Not 12 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 33 000 000        | 33 000 000        |
|                        | <b>33 000 000</b> | <b>33 000 000</b> |

Västerhaninge den 12 / 2 2024



Björn Dellby  
Ordförande



Margareta Andersson



Stefan Karlström



Leif Lundin



Gunilla Skalin

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2024



Linus Nilsson  
Auktoriserad revisor  
Handensrevisorerna AB