

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Sjöstjärnan i Västra  
Frölunda  
Org nr: 769633-5855

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sjöstjärnan i Västra Frölunda får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-02.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade räntor på lånen samt högre hyra för garage.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 133%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som villkorsändras,

I resultatet ingår avskrivningar med 4 496 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 488 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rud 8:15 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns ett flerbostadshus.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa via försäkringsmäklare Leif Bolander & Co.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektiv bostadsrättstilläg för samtliga lägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	33
2 r o k	62
3 r o k	35
<b>Totalt</b>	<b>130</b>

Total tomtarea 3 665 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 7 030 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 225 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 225 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 105 tkr och planerat underhåll för 30 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023 och visar på ett underhållsbehov på 871 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 112 kr/m<sup>2</sup>.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Aggerstam	Ordförande	2024
Shahrooz Forouhan	Sekreterare	2024
Lamia Yarroum	Vice ordförande	2024

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Evert Westerling	Suppleant	2024

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Elena Wall	2024
Jonas Johnsson	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 183 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 182 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 871 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 449	5 810	6 142	5 959	1 264
Resultat efter finansiella poster*	-3 008	-2 903	-2 295	-2 391	-
Resultat exkl avskrivningar	1 488	1 593	2 198	2 201	-
Balansomslutning	371 667	375 327	380 259	-	-
Soliditet %*	78	78	78	78	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	87	87	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	871	778	768	-	-
Driftkostnader kr/kvm	415	420	339	-	-
Energikostnad kr/kvm*	134	143	128	-	-
Sparande kr/kvm*	216	227	313	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	11 218	11 332	11 493	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 218	11 332	11 493	-	-
Räntekänslighet %*	12,9	14,6	15,0	-	-

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Upplysning vid förlust:**

Den stora posten som påverkar resultatet är avskrivningar på ca 4,5 miljoner. Utan dessa skulle föreningensresultat vara ca 1,5 miljoner i vinst. I och med detta så har föreningen ett positivt kassaflöde.

**Förändringar i eget kapital**

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	226 090 073	75 849 927	1 335 954	-5 966 950	-2 903 425
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 903 425	2 903 425
Reservering underhållsfond			779 000	-779 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-30 349	30 349	
Årets resultat					-3 008 440
<b>Vid årets slut</b>	<b>226 090 073</b>	<b>75 849 927</b>	<b>2 084 605</b>	<b>-9 619 026</b>	<b>-3 008 440</b>

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 870 375
Årets resultat	-3 008 440
Årets fondreservering enligt stadgarna	-779 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 349
<b>Summa</b>	<b>-12 627 465</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 12 627 465**

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 448 574	5 809 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	434 376	440 422
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 882 950</b>	<b>6 250 278</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 100 919	-2 216 467
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 527 503	-1 259 622
Personalkostnader	Not 6	-126 823	-169 886
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 496 250	-4 496 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 251 495</b>	<b>-8 142 225</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 368 545</b>	<b>-1 891 946</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 384	5 891
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 670 278	-1 017 370
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 639 894</b>	<b>-1 011 479</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 008 440</b>	<b>-2 903 425</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 008 440</b>	<b>-2 903 425</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	368 693 952	373 184 089
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	45 845	51 958
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>368 739 797</b>	<b>373 236 047</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>368 739 797</b>	<b>373 236 047</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		311	427
Övriga fordringar	Not 12	154 817	51 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	285 790	70 065
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>440 918</b>	<b>121 926</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 485 955	1 969 508
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 485 955</b>	<b>1 969 508</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 926 873</b>	<b>2 091 434</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>371 666 671</b>	<b>375 327 481</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	301 940 000	301 940 000	
Fond för yttre underhåll	2 084 605	1 335 954	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>304 024 605</b>	<b>303 275 954</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-9 619 026	-5 966 950	
Årets resultat	-3 008 440	-2 903 425	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-12 627 465</b>	<b>-8 870 375</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>291 397 140</b>	<b>294 405 579</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	78 061 899	52 441 266
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>78 061 899</b>	<b>52 441 266</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	800 000	27 220 633
Leverantörsskulder		233 683	0
Övriga skulder	Not 16	117 100	122 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 056 849	1 137 606
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 207 632</b>	<b>28 480 636</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>371 666 671</b>	<b>375 327 481</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	Not 18	
	-3 008 440	-2 903 425
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	4 496 250	4 496 250
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 487 810</b>	<b>1 592 825</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-318 992	170 710
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	147 630	-432 384
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 316 448</b>	<b>1 331 151</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-800 000	-1 134 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-800 000</b>	<b>-1 134 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>516 448</b>	<b>196 951</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 969 508</b>	<b>1 772 557</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 485 955</b>	<b>1 969 508</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Stomkomplett. (förening och medlemmar)	Linjär	50
Värmesystem	Linjär	50
Fastighetsel	Linjär	50
Hissar	Linjär	35
Luftbehandlingssystem	Linjär	30
Stamledningar VA	Linjär	50
Fasader/balkonger	Linjär	75
Fönster/dörrar, port	Linjär	60
Yttertak	Linjär	60
Utemiljö allmänt	Linjär	25
Kameraanläggning	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	5 407 860	4 703 208
Hyror, bostäder	0	206
Hyror, garage	749 700	743 698
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-206
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-104 842	-81 592
Vattenavgifter	205 438	220 103
Elavgifter	190 418	224 439
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 448 574</b>	<b>5 809 856</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	321 360	321 154
Övriga ersättningar	53 904	33 528
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-8
Övriga rörelseintäkter	41 637	43 660
Försäkringsersättningar	17 480	42 088
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>434 376</b>	<b>440 422</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-30 349	0
Reparationer	-105 464	-259 272
Arrendeavgifter	-33 094	0
Samfällighetsavgifter	-99 282	-264 751
Försäkringspremier	-94 119	-91 380
Kabel- och digital-TV	-350 430	-246 593
Systematiskt brandskyddsarbete	-33 949	-17 599
Serviceavtal	-61 814	-69 536
Obligatoriska besiktningar	-11 991	-6 132
Bevakningskostnader	-87 375	0
Snö- och halkbekämpning	-57 878	-30 920
Drift och förbrukning, övrigt	0	-122 548
Förbrukningsinventarier	-24 958	-5 099
Vatten	-227 773	-314 493
Fastighetsel	-315 016	-343 570
Uppvärmning	-395 832	-348 632
Sophantering och återvinning	-162 505	-71 877
Förvaltningsarvode drift	-9 092	-24 065
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 100 919</b>	<b>-2 216 467</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fritidsmedel	-3 393	-1 456
Förvaltningsarvode administration	-578 244	-440 176
Lokalkostnader	-812 955	-732 676
IT-kostnader	0	-9 594
Arvode, yrkesrevisorer	-32 750	-22 250
Övriga förvaltningskostnader	-22 643	-9 144
Kreditupplysningar	-1 331	-5 138
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 740	-33 761
Kontorsmateriel	-1 818	0
Telefon och porto	-11 851	-1 950
Bankkostnader	-4 623	-1 011
Advokat och rättegångskostnader	-19 525	0
Övriga externa kostnader	-22 631	-2 466
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 527 503</b>	<b>-1 259 622</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-95 696	-129 270
Sociala kostnader	-31 127	-40 616
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-126 823</b>	<b>-169 886</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-4 268 467	-4 268 467
Avskrivning Markanläggningar	-221 670	-221 670
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 113	-6 113
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-4 496 250</b>	<b>-4 496 250</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	1 708	5 063
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 788	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	94	829
Övriga ränteintäkter	794	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>30 384</b>	<b>5 891</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 668 556	-1 015 522
Övriga räntekostnader	-1 722	-1 848
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 670 278</b>	<b>-1 017 370</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	271 545 750	271 545 750
Mark	109 567 000	109 567 000
Markanläggning	5 541 750	5 541 750
	<b>386 654 500</b>	<b>386 654 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>386 654 500</b>	<b>386 654 500</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-12 805 401	-8 536 934
Markanläggningar	-665 010	-443 340
	<b>-13 470 411</b>	<b>-8 980 274</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-4 268 467	-4 268 467
Årets avskrivning markanläggningar	-221 670	-221 670
	<b>-4 490 137</b>	<b>-4 490 137</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-17 960 548</b>	<b>-13 470 411</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	254 471 882	258 740 349
Mark	109 567 000	109 567 000
Markanläggningar	4 655 070	4 876 740

**Taxeringsvärden**

Bostäder	225 000 000	225 000 000
----------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>225 000 000</b>	<b>225 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>172 000 000</i>	<i>172 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 000 000</i>	<i>53 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	61 127	61 127
	<b>61 127</b>	<b>61 127</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-9 169	-3 056
	<b>-9 169</b>	<b>-3 056</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-6 113	-6 113
	<b>-6 113</b>	<b>-6 113</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-15 282	-9 169
	<b>-15 282</b>	<b>-9 169</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>		
	<b>45 845</b>	<b>51 958</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	45 845	51 958

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	42 228	41 434
Momsfordringar	112 589	0
Fordringar hos leverantörer	0	10 000
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>154 817</b>	<b>51 434</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 066	0
Förutbetalda försäkringspremier	72 161	70 065
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 450	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 113	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>285 790</b>	<b>70 065</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 513 416	0
Transaktionskonto	972 539	1 969 508
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 485 955</b>	<b>1 969 508</b>



**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	78 861 899	79 661 899
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-1 134 200
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-26 086 433
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>78 061 899</b>	<b>52 441 266</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
SWEDBANK	1,13%	2025-11-25	26 653 533,00	0,00	400 000,00	26 253 533,00
SWEDBANK	3,91%	2026-11-25	26 653 533,00	0,00	400 000,00	26 253 533,00
SWEDBANK	3,60%	2027-11-25	26 354 833,00	0,00	0,00	26 354 833,00
<b>Summa</b>			<b>79 661 899,00</b>	<b>0,00</b>	<b>800 000,00</b>	<b>78 861 899,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skuld för moms	-37	111 377
Skuld sociala avgifter och skatter	117 137	0
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Clearing	0	11 080
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>117 100</b>	<b>122 397</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	30 000	58 481
Upplupna räntekostnader	213 927	151 936
Upplupna driftskostnader	0	8 400
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 250	0
Upplupna elkostnader	50 817	31 374
Upplupna vattenavgifter	21 095	62 884
Upplupna värmekostnader	65 613	61 636
Upplupna kostnader för renhållning	14 402	34 717
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 500
Upplupna styrelsearvoden	95 695	191 770
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 128
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	544 050	514 780
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 056 849</b>	<b>1 137 606</b>

<b>Not 18 Tilläggsupplysning till Kassaflödesanalysen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Erhållen ränta	24 318	5 891
Erlagd ränta	-1 606 565	-938 847

<b>Not 19 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	85 064 500	85 064 500

#### **Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Daniel Aggerstam

---

Shahrooz Forouhan

---

Lamia Yarroum

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
KPMG AB

---

Jörgen Nilsson  
Auktoriserad revisor

