

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Banéret i  
Malmö  
Org. nr: 769608-0014

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Styrelsens ord

Styrelseåret går fort, men när vi blickar bakåt inser vi att mycket också har hänt. Det stora arbetet för styrelsen, ett arbete som också har påverkat våra medlemmar i hög grad, har varit renoveringen av fastighetens fönster mot gatan. Efter lång och arbetsintensiv planering, som redan startade 2022 avslutades arbetet i februari 2024. Förutom nödvändig renovering av själva fönstren, sattes energiglas in, vilket innebar minskat drag och lägre energiförbrukning.

I klimatomställningens tecken kan föreningen också från mars 2023 erbjuda sex laddplatser för el och hybridbilar. Kostnaden har ersatts till 50% genom bidrag från Naturvårdsverket.

En annan större förändring för föreningen är att den tidigare lokalen i markplan under året såldes till bostadsrätten som ansluter till lokalen. Efter detta är andelstalen i föreningen justerade.

Ett hus som är nästan 100 år behöver ständig omsorg, tillsyn och underhåll. Under verksamhetsåret har det bl.a innefattat underhållsspolning, uppdatering av kodboxar vid entréerna, samt inventering av status på fönster mot innergården.

Styrelsen har under perioden 2023-05-01 - - 2024-04-30 haft tio möten och därutöver arbetat i mindre grupper med speciella frågor. Det har varit ett konstruktivt och givande arbete. Förutom årsstämma har föreningen under perioden haft två städdagar på gården, som samlat många medlemmar.



---

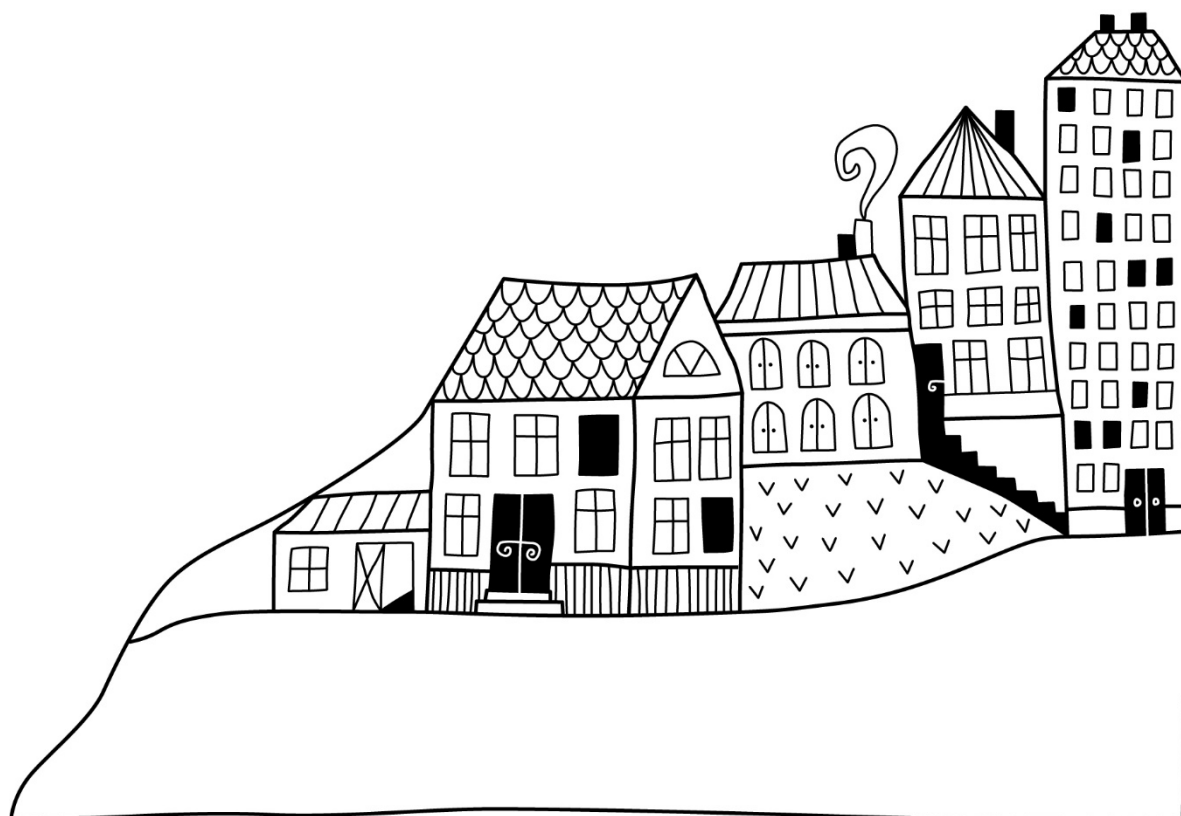
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen  
Banéret i Malmö får härmed avge  
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 82%. Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 333% till 382%.

I resultatet ingår avskrivningar med 355 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -568 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Guvernören 4 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Kastellgatan 9 och Banérsgränd 8 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

<b>Lägenhetsfördelning</b>	
<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kök	4
2 rum och kök	8
3 rum och kök	16
4 rum och kök	2

<b>Dessutom tillkommer</b>	
<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal garage	10

Total tomtarea 894 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 2 324 m<sup>2</sup>

Bostäder hyresrätt 51 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 375 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 49 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 000 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### **Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Lars Hansson i Skåne AB	Fastighetsskötsel
Ownit	Bredband
B2 Bredband AB/Telenor	Kabel-TV
Riksbyggen	Underhållsplanering

### 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 88 tkr och planerat underhåll för 1 510 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 781 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 310 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 12 731 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 415 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 781 tkr (310 kr/m<sup>2</sup>).

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Innergård	2009
Säkerhetsdörrar	2011
Relining	2011
Balkonger	2013
Målning av fönster mot gatan	2013
Elstammar	2017
Fasad, fönster och balkonger mot innergård	2018
Ny torktumlare	2021
Slutförande av renovering och målning	2021
Injustering värme	2022
Div fasadrenovering	2022

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Huskropp utvändigt (fönsterrenovering)	1 510 439
Elladdare i garage	81 419

<b>Planerat underhåll</b>	
	<b>År</b>
Färdigställa fönsterrenovering	2024

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>
Helena Weigel	Ordförande	2024
Lena Engström	Sekreterare	2024
Magnus Jönsson	Ledamot	2024
Anton Nystedt	Ledamot	2024
Aryan Karim	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emma Christensen	Suppleant	2024
Bo Hultén*	Suppleant	2024
Thea Thulin*	Suppleant	2024

\*Avgått under året

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Martin Reslow	Förtroendevald revisor	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tidigare uthyrd lokal i markplan har under året sålts till bostadsrätt nr 13, vilken har utökats med 18 kvm. Detta har medfört justerade andelstal. Föreningen har under året installerat 6 st laddare för elbilar i garaget där 50% av kostnaden täcktes av statliga bidrag.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 781 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts som hyresrätt).



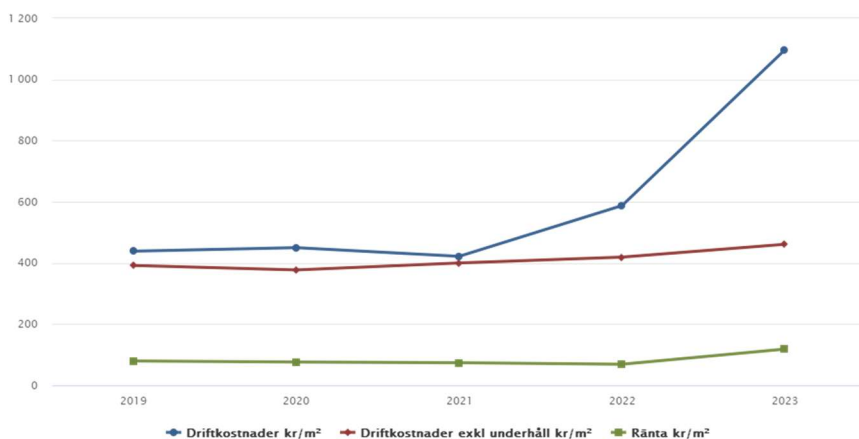
# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 106 215	1 863 021	1 836 624	1 792 137	1 778 329
Rörelsens intäkter	2 517 114	1 977 419	1 958 937	1 916 788	1 895 693
Resultat efter finansiella poster	-922 521	-139 899	160 448	121 628	137 816
Årets resultat	-996 477	-139 899	160 448	121 628	137 816
Resultat exkl. avskrivningar	-641 721	207 394	517 741	478 921	495 109
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-1 422 721	-523 606	-149 259	-188 079	-158 891
Balansomslutning	27 997 608	27 615 804	27 924 519	28 122 647	28 126 378
Årets kassaflöde	668 327	36 852	143 655	338 544	112 799
Soliditet %	53	56	56	55	55
Likviditet inkl. låneförhandlingar kommande år %	82	28	35	*	*
Likviditet exkl. låneförhandlingar kommande år %	382	333	262	208	184
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	81	91	91	92	91
Avgifts- och hyresbortfall %	1,1	1,2	0,7	0,6	0,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	880	776	765	758	746
Driftkostnader kr/kvm	1 097	588	422	450	439
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	461	419	400	377	392
Energikostnad kr/kvm	263	240	217	192	203
Underhållsfond kr/kvm	459	835	696	437	229
Reservering till underhållsfond kr/kvm	329	308	281	281	275
Sparande kr/kvm	366	256	240	274	255
Ränta kr/kvm	118	69	74	76	80
Skuldsättning kr/kvm	5 209	4 849	4 967	5 090	5 223
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 323	4 955	5 076	5 201	5 338
Räntekänslighet %	6,1	6,4	6,6	6,9	7,2

## Uppllysning vid förlust:

Resultatet för 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på fönsterrenoveringen och ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter med 3% från och med 2024-01-01 samt att möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll är god. Nyckeltalet sparande är under 2023 bättre än reserveringen (slitage på fastigheten).



## 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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 624 523	3 640 968	1 983 478	-5 573 217	-139 899
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-139 899	139 899
Reservering underhållsfond			781 000	-781 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 510 439	1 510 439	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	128 256	221 744			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-922 521
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 752 779</b>	<b>3 862 712</b>	<b>1 254 039</b>	<b>-4 983 677</b>	<b>-922 521</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 713 116
Årets resultat	-922 521
Årets fondreservering enligt stadgarna	-781 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 510 439
<b>Summa</b>	<b>-5 906 198</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-5 906 198**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 106 215	1 863 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	410 899	114 398
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 517 114</b>	<b>1 977 419</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 604 988	-1 395 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 471	-147 538
Personalkostnader	Not 6	-74 666	-74 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-354 756	-347 293
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 170 882</b>	<b>-1 964 500</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-653 768</b>	<b>12 919</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 524	10 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-281 278	-163 580
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-268 754</b>	<b>-152 818</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-922 521</b>	<b>-139 899</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-922 521</b>	<b>-139 899</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	25 387 168	25 734 461
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	73 956	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 387 168</b>	<b>25 734 461</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 461 124</b>	<b>25 734 461</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	14 951	95
Övriga fordringar	Not 14	3 249	4 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	93 081	91 293
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>111 281</b>	<b>95 717</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 453 953	1 785 626
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 453 953</b>	<b>1 785 626</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 565 234</b>	<b>1 881 343</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 026 358</b>	<b>27 615 804</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		19 615 491	19 265 491
Fond för yttre underhåll		1 254 039	1 983 478
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 869 530</b>	<b>21 248 969</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 983 677	-5 573 217
Årets resultat		-922 521	-139 899
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 906 198</b>	<b>-5 713 116</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 963 332</b>	<b>15 535 853</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 935 100	5 377 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 935 100</b>	<b>5 377 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 435 200	6 138 000
Leverantörsskulder	Not 18	296 767	226 713
Övriga skulder	Not 19	-3 172	-967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	399 131	338 605
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 127 926</b>	<b>6 702 351</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>28 026 358</b>	<b>27 615 804</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-922 521	-139 899
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	354 756	347 293
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-567 765</b>	<b>207 394</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-15 564	-1 726
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	128 375	112 384
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-454 954</b>	<b>318 052</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	-81 419	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-81 419</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	854 700	-281 200
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	350 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 204 700</b>	<b>-281 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>668 327</b>	<b>36 852</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 785 627</b>	<b>1 748 775</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 453 953</b>	<b>1 785 627</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	2106
Standardförbättringar	Linjär	2029
Säkerhetsdörrar	Linjär	2040
Relining	Linjär	2041
Balkonger	Linjär	2053
WC källare	Linjär	2026
IMD el	Linjär	2021
Inventarier och verktyg	Linjär	Fullt avskrivna
Elladdare	Linjär	2033

Mark 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	1 815 445	1 647 240
Hyror, bostäder	70 008	64 824
Hyror, lokaler	23 528	28 524
Hyror, garage	97 000	96 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 600	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-22 400	-19 200
Rabatter	-1 615	0
Elavgifter	125 849	48 033
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 106 215</b>	<b>1 863 021</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	107 340	107 340
Övriga ersättningar*	12 192	6 014
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-2
Erhållna statliga bidrag**	51 316	0
Övriga rörelseintäkter***	231 600	1 046
Försäkringsersättningar	8 449	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>410 899</b>	<b>114 398</b>

\*Avser pant-, andrahands- och överlåtelseavgifter

\*\*Avser elstöd

\*\*\*Återbetalning reparation fönster 2018

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-1 510 439	-400 183
Reparationer	-88 039	-89 657
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 670	-45 570
Försäkringspremier	-36 591	-32 721
Kabel- och digital-TV	-114 734	-103 740
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 613	-4 867
Serviceavtal	0	-4 375
Obligatoriska besiktningar	-27 883	-11 473
Snö- och halkbekämpning	-2 130	-2 695
Förbrukningsinventarier	-1 826	-5 111
Vatten	-128 521	-97 824
Fastighetsel	-134 911	-138 644
Uppvärmning	-360 867	-334 126
Sophantering och återvinning	-45 814	-43 755
Förvaltningsarvode drift	-88 950	-80 882
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 604 988</b>	<b>-1 395 622</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>
Förvaltningsarvode administration	-83 893	-88 707
Resekostnader	-475	0
IT-kostnader	-1 669	0
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-8 894	-7 664
Kreditupplysningar	-54	-2 577
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 138	-6 762
Representation	-123	0
Telefon och porto	0	-7 604
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-54	-9
Konsultarvoden	-18 438	-21 150
Bankkostnader	-3 484	-3 065
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-136 471</b>	<b>-147 538</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	-54 975	-54 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-6 000
Sociala kostnader	-18 191	-13 297
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-74 666</b>	<b>-74 047</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-153 614	-153 614
Avskrivningar tillkommande utgifter	-193 679	-193 679
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 463	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-354 756</b>	<b>-347 293</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	12 175	10 733
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	198	28
Övriga ränteintäkter	151	2
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>12 524</b>	<b>10 762</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	-281 278	-163 553
Övriga räntekostnader	0	-27
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-281 278</b>	<b>-163 580</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	15 361 410	15 361 410
Mark	10 269 000	10 269 000
Tillkommande utgifter	5 041 274	5 041 274
	<b>30 671 684</b>	<b>30 671 684</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>30 671 684</b>	<b>30 671 684</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-2 503 019	-2 349 405
Tillkommande utgifter	-2 434 503	-2 240 824
	<b>-4 937 522</b>	<b>-4 590 229</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-153 614	-153 614
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-193 679	-203 679
	<b>-347 293</b>	<b>-357 293</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 284 815</b>	<b>-4 947 522</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	12 704 777	12 858 391
Mark	10 269 000	10 269 000
Tillkommande utgifter	2 413 392	2 607 071

**Taxeringsvärden**

Bostäder	49 000 000	49 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 000 000</i>	<i>23 000 000</i>

## Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	51 636	51 636
	<b>51 636</b>	<b>51 636</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	81 419	
	<b>81 419</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>133 055</b>	<b>51 636</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-51 636	-51 636
	<b>-51 636</b>	<b>-51 636</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-7 463	0
	<b>-7 463</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-59 099	-51 636
	<b>-59 099</b>	<b>-51 636</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-59 099</b>	<b>-51 636</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>73 956</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	73 956	0

## Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 951	95
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>14 951</b>	<b>95</b>

## Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	2 512	3 743
Skattekonto	737	586
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 249</b>	<b>4 329</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 814	36 591
Förutbetalda driftkostnader	0	4 400
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 607	19 833
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 910	26 707
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 750	3 761
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>93 081</b>	<b>91 293</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 011 412	1 109 648
Transaktionskonto	1 442 541	675 978
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 453 953</b>	<b>1 785 626</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	12 370 300	11 515 600
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-170 000	-251 200
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 265 200	-5 886 800
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 935 100</b>	<b>5 377 600</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	X	2023-03-24	1 538 000,00	-1 475 200,00	62 800,00	0,00
SWEDBANK	X	2023-04-25	4 600 000,00	-4 590 000,00	10 000,00	0,00
SEB	4,33%	2024-03-28	0,00	1 475 200,00	40 000,00	1 435 200,00
SEB	0,95%	2024-07-28	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SEB	1,35%	2025-03-28	4 377 600,00	0,00	0,00	4 377 600,00
SWEDBANK	3,83%	2026-04-24	0,00	4 590 000,00	20 000,00	4 570 000,00
SWEDBANK	4,40%	2026-06-17	0,00	1 000 000,00	12 500,00	987 500,00
<b>Summa</b>			<b>11 515 600,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>145 300,00</b>	<b>12 370 300,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 435 200 kr hos SEB och 1 000 000 kr hos SEB som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Kvarstående lån i föreningen efter fem år är 11 500 300 kr.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	99 308	184 555
Ej reskontraförda leverantörsskulder	197 459	42 158
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>296 767</b>	<b>226 713</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-3 020	-847
Avräkning hyror och avgifter	-120	-120
Clearing	-32	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-3 172</b>	<b>-967</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 808	18 145
Upplupna räntekostnader	36 285	11 356
Upplupna driftskostnader	2 130	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 600
Upplupna elkostnader	17 333	20 131
Upplupna vattenavgifter	29 067	0
Upplupna värmekostnader	53 148	49 923
Upplupna kostnader för renhållning	7 326	995
Upplupna revisionsarvoden	6 488	7 988
Upplupna styrelsearvoden	60 225	57 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	166 321	160 718
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>399 131</b>	<b>338 605</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	13 010 000	13 010 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 22 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

---

Helena Weigel

---

Lena Engström

---

Magnus Jönsson

---

Aryan Karim

---

Anton Nystedt

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Faktor AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2024-

Martin Reslow

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

Martin Reslow  
Förtroendevald revisor