

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Koljan i Gamlestadens
Org nr: 769614-2855

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Koljan i
Gamlestaden 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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-25.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 105% till 96%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 670 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 105 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 423 m², vilket motsvarar 12% av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gamlestaden 7:8, Gamlestaden 7:9, Gamlestaden 7:10 och Gamlestaden 7:29 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 2 flerbostadshus byggda 1929 och 1986. Fastigheternas värdeår är 1986 och adresserna är Götaholmsgatan 21, 25 samt Brahegatan 8, 10 och 12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	13
2 r o k	26
3 r o k	11
4 r o k	1
Totalt	51

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	3

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Total tomtarea	1 498 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 925 m ²
Bostäder hyresrätt	177 m ²
Total bostadsarea	3 102 m ²
Lokaler	423 m ²
Total lokalarea	423 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 423m²

Årets taxeringsvärde	60 972 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 972 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Skomakeri/kemtvätt	118	2027-10-31
Restaurang Usagi	105	2026-02-01
Restaurang N-More	200	2029-11-30

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 643 tkr och planerat underhåll för 2 282 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 i september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 356 tkr per år för de närmaste fem åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 276 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	211 260
Installationer	13 972
Huskropp utvändigt	991 438
Övrigt	1 065 505

Kommande arbeten

Inom de fem närmaste åren avser föreningen att göra följande större periodiska arbete enligt underhållsplan:

- Renovering av ventilation
- Fönsterbyten

Ordförande har ordet

BRF Koljan har jobbat hårt under 2023 att få ner kostnader och jobba mot positivt kassaflöde i många år framåt. Såklart tynger ökade räntekostnader ned oss, men vi har minskat våra övriga kostnader och ökat våra intäkter och fortsätter under 2024 att maximera våra marginaler. Slutet på året lyckades vi få till ett avtal för en ny verksamhet som slår upp portarna under våren 2024, Tycho. Härliga ägare med ett väldigt bra koncept som vi tror kommer vara ett stort lyft för hela Gamlestaden. Under 2021 och 2022 hade vi stora underhåll som avser fasad, tak och fönsterbyte, samt byggnation av lägenheter på vinden. Vi har under året avslutat renovering av våra trapphus samt portiken mellan Holländareplatsen och Brahegatan. Vi är väldigt nöjda med vår nya byggnad

Den positiva utveckling Gamlestaden går raskt fram och vi ser fram emot ett ännu bättre 2024.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mirass Jalil	Ordförande	2024
Tor-Håkon Strömseng	Sekreterare	2024
Peter Holdfeldt	Vice ordförande	2024
Alexander Stävengsjö	Ledamot	2025
Jens Dahlenborg	Ledamot	2025
Karin Ek Fröjd	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alva Hammarström	Suppleant	2024
Patrik Howe	Suppleant	2024
Sebastian Hedberg	Suppleant	2025
Thea Einarsson	Suppleant	2024
Pierre Hult	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Revisor	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevison Revisionsbyrå	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12 % från och med 1 februari 2024.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 906 kr/m²/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 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 360	3 013	2 988	2 904	2 839
Resultat efter finansiella poster*	-2 775	-6 062	118	392	-1 194
Soliditet %*	11	12	20	25	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	75	76	71	56	73
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	944	835	806	775	738
Energikostnad kr/kvm*	188	187	182	152	191
Sparande kr/kvm*	50	-97	165	283	-29
Skuldsättning kr/kvm*	10 702	10 805	10 278	7 536	7 620
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 898	13 022	12 386	9 082	9 183
Räntekänslighet %*	13,7	15,6	15,4	11,7	12,4

* 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 kr/kvm:

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:

Föreningen har ett negativt resultat för 2023 som huvudsakligen beror på högre kostnader för underhåll, reparationer och drift. De framtida ekonomiska åtagandena kommer finansieras genom avgiftshöjningar. Sparandet ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 016 063	3 867 826	14 440 181	0	-33 783 408	-6 061 732
Disposition enl. årsstämmobeslut					-6 061 732	6 061 732
Reservering underhållsfond				508 000	-508 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-508 000	508 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 071 800					
Årets resultat						-2 775 302
Vid årets slut	29 087 863	3 867 826	14 440 181	0	-39 845 140	-2 775 302

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-39 845 141
Årets resultat	-2 775 302
Årets fondreservering enligt stadgarna	-508 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	508 000

Summa **-42 620 442**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 42 620 442**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 360 274	3 013 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	301 423	185 682
Summa rörelseintäkter		3 661 697	3 198 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 329 494	-6 937 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-622 223	-1 349 523
Personalkostnader	Not 6	-86 563	-86 563
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-669 819	-416 059
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-49 610
Summa rörelsekostnader		-5 708 100	-8 839 606
Rörelseresultat		-2 046 402	-5 640 734
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	8 662	9 651
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	6 322	17 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-743 883	-447 805
Summa finansiella poster		-728 899	-420 998
Resultat efter finansiella poster		-2 775 302	-6 061 732
Årets resultat		-2 775 302	-6 061 732

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	42 328 381	42 998 200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 328 381	42 998 200
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		42 338 381	43 008 200
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	456 360	152 983
Övriga fordringar	Not 16	315 804	210 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	185 328	168 967
Summa kortfristiga fordringar		957 492	532 745
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	294 882	1 886 339
Summa kassa och bank		294 882	1 886 339
Summa omsättningstillgångar		1 252 374	2 419 083
Summa tillgångar		43 590 755	45 427 284

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	32 955 689	30 883 889
Uppskrivningsfond	14 440 181	14 440 181
Summa bundet eget kapital	47 395 870	45 324 070
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−39 845 141	−33 783 408
Årets resultat	−2 775 302	−6 061 732
Summa fritt eget kapital	−42 620 442	−39 845 141
Summa eget kapital	4 775 428	5 478 929
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 452 443
Summa långfristiga skulder		11 452 443
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	26 272 848
Leverantörsskulder	Not 20	549 647
Skatteskulder	Not 21	8 279
Övriga skulder	Not 22	21 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	510 869
Summa kortfristiga skulder		27 362 884
Summa eget kapital och skulder	43 590 755	45 427 284

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 775 302	-6 061 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	669 819	416 059
Utrangering av anläggningstillgångar	0	49 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 105 482	-5 596 064
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-424 747	-269 990
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-769 165	697 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 299 395	-5 168 475
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	-4 986 848
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 986 848
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-363 862	1 859 631
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 071 800	2 370 203
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 707 938	4 229 834
Årets kassaflöde	-1 591 457	-5 925 489
Likvidamedel vid årets början	1 886 339	7 811 828
Likvidamedel vid årets slut	294 882	1 886 339
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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
Byggnader stomme	Linjär	110-125
Byggnad stammar vatten och avlopp	Linjär	40-50
Byggnader Tak	Linjär	40
Byggnader Balkonger	Linjär	40
Byggnader Installationer	Linjär	20-30
Byggnader Fönster	Linjär	40
Byggnader Fasader	Linjär	20-40
Byggnader Dörrar	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 649 334	2 329 752
Hyror, bostäder	124 512	124 986
Hyror, lokaler	534 363	475 945
Hyror, p-platser	50 400	50 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-474
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 550	-14 700
Rabatter	-43 750	-3 850
Bränsleavgifter, bostäder	8 820	8 820
Vattenavgifter	13 600	14 400
Debiterad fastighetsskatt-	27 545	27 912
Summa nettoomsättning	3 360 274	3 013 191

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	89 100	88 440
Övriga ersättningar	33 228	20 969
Fakturerade kostnader	6 454	7 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-6
Övriga rörelseintäkter	55 848	1 500
Försäkringsersättningar	116 802	67 479
Summa övriga rörelseintäkter	301 423	185 682

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 282 175	-5 253 382
Reparationer	-642 893	-368 186
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 225	-94 075
Försäkringspremier	-80 402	-77 234
Kabel- och digital-TV	-146 495	-148 533
Återbäring från Riksbyggen	3 600	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 834	0
Serviceavtal	-74 857	-73 288
Obligatoriska besiktningar	-29 623	-3 856
Övriga utgifter, köpta tjänster	-51 319	-64 845
Snö- och halkbekämpning	-72 129	-51 296
Förbrukningsinventarier	-1 359	0
Frakter och transporter	-48	0
Vatten	-142 925	-158 794
Fastighetsel	-137 837	-150 337
Uppvärmning	-380 553	-348 422
Sophantering och återvinning	-166 110	-122 122
Förvaltningsarvode drift	-12 310	-28 183
Summa driftskostnader	-4 329 494	-6 937 852

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-289 526	-280 268
Lokalkostnader	-810	-2 730
IT-kostnader	-3 958	-5 610
Styrelsearvode	-8 194	0
Arvode, yrkesrevisorer	-31 400	-30 799
Övriga förvaltningskostnader	-119 118	-30 333
Kreditupplysningar	-14 573	-6 455
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 878	-14 959
Kontorsmateriel	-3 157	-2 887
Medlems- och föreningsavgifter	-576	-1 152
Serviceavgifter	-13 930	-13 930
Köpta tjänster	0	-924
Konsultarvoden	-69 350	-374 221
Bankkostnader	-6 584	-2 235
Advokat och rättegångskostnader	-25 324	-580 520
Övriga externa kostnader	-3 846	-2 500
Summa övriga externa kostnader	-622 223	-1 349 523

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Sociala kostnader	-16 563	-16 563
Summa personalkostnader	-86 563	-86 563

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-669 819	-416 059
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-669 819	-416 059

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-49 610
Summa övriga rörelsekostnader	0	-49 610

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	8 462	8 691
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	200	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 662	9 651

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 218	15 305
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	582	1 634
Övriga ränteintäkter	4 522	217
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 322	17 156

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-704 628	-371 485
Övriga finansiella kostnader	-39 255	-76 320
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-743 883	-447 805

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 280 459	29 044 163
Standardförbättringar	26 962	26 962
Mark	3 648 732	3 648 732
	43 956 153	32 719 857
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	11 399 397
	0	11 399 397
Avyttringar och utrangeringar		
Byggnader	0	-163 101
Standardförbättringar	-26 962	0
	-26 962	-163 101
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 929 191	43 956 153
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 503 749	-4 201 181
Standardförbättringar	-26 962	-26 962
	-4 530 711	-4 228 143
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-669 819	-416 059
Årets utrangering avskrivningar	26 962	113 491
	-642 857	-302 568
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 173 568	-4 530 711
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivning mark	3 572 758	3 572 758
	3 572 758	3 572 758
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 328 381	42 998 200
Varav		
Byggnader	35 106 891	35 776 710
Mark	7 221 490	7 221 490
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 400 000	58 400 000
Lokaler	2 572 000	2 572 000
Totalt taxeringsvärde	60 972 000	60 972 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 863 000</i>	<i>39 863 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 109 000</i>	<i>21 109 000</i>

Not 13 Maskiner och tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och tekniska anläggningar	101 676	101 676
	101 676	101 676
Avyttringar och utrangeringar		
Maskiner och tekniska anläggningar	-101 676	0
	-101 676	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	101 676
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och tekniska anläggningar	-101 676	-101 676
	-101 676	-101 676
Årets avskrivningar		
Maskiner och tekniska anläggningar	0	0
Årets utrangering avskrivningar	101 676	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	101 676
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	453 028	152 983
Kundfordringar	3 332	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	456 360	152 983

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	315 804	210 795
Summa övriga fordringar	315 804	210 795

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	78 294	73 284
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 385	68 884
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 062	26 799
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 805	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 781	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 328	168 967

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	412
Bankmedel	0	1
Transaktionskonto	294 882	1 885 926
Summa kassa och bank	294 882	1 886 339

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	37 725 291	38 089 153
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 272 848	-18 957 762
Långfristig skuld vid årets slut	11 452 443	19 131 391

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2023-08-15	7 932 500,00	-7 895 000,00	37 500,00	0,00
SBAB	0,82%	2023-10-16	4 937 500,00	-4 900 000,00	37 500,00	0,00
SEB		2023-12-21	3 492 650,00	-3 422 350,00	70 300,00	0,00
NORDEA	4,55%	2024-10-16	0,00	4 900 000,00	0,00	4 900 000,00
SBAB	4,80%	2024-12-19	2 200 000,00	0,00	55 000,00	2 145 000,00
SEB	4,82%	2024-09-28	0,00	3 422 350,00	14 060,00	3 408 290,00
NORDEA	4,64%	2024-08-15	0,00	7 895 000,00	18 750,00	7 876 250,00
SBAB	0,82%	2024-10-16	7 974 060,00	0,00	80 752,00	7 893 308,00
SBAB	1,18%	2025-10-16	4 937 500,00	0,00	50 000,00	4 887 500,00
SBAB	1,49%	2028-12-11	6 614 943,00	0,00	0,00	6 614 943,00
Summa			38 089 153,00	0,00	363 862,00	37 725 291,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 18 957 762 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 19 131 391 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	449 552	1 141 776
Ej reskontraförda leverantörsskulder	100 095	176 865
Summa leverantörsskulder	549 647	1 318 641

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	8 279	5 129
Summa skatteskulder	8 279	5 129

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	21 241	-4 545
Summa övriga skulder	21 241	-4 545

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 277	7 519
Upplupna räntekostnader	96 871	3 987
Upplupna driftskostnader	0	11 373
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 955
Upplupna elkostnader	11 570	18 850
Upplupna vattenavgifter	13 881	42 914
Upplupna värmekostnader	57 227	52 126
Upplupna kostnader för renhållning	5 390	23 658
Upplupna revisionsarvoden	28 900	25 000
Upplupna styrelsearvoden	43 166	43 167
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	70 860
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	251 587	227 567
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	510 869	539 976

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	38 251 000	38 251 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Möln dal

Mirass Jalil

Tor-Håkon Strömseng

Peter Holdfeldt

Jens Dahlenborg

Alexander Stävnsjö

Karin Ek Fröjd

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Min revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Emil Persson

