

# ÅRSREDOVISNING

## FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGEN

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hagen, med säte i Botkyrka, får härmed avge årsredovisning för år 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Tumba 8:14.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten Tumba 8:14 består av sex hus med totalt 135 bostadsrätter, en hyreslägenhet och en lokal.

Till fastigheten hör garageplatser med och utan motorvärmarruttag, gemenskapsutrymmen som bastu, samt två samlingslokaler, varav en med möjlighet till övernattnig.

Total tomtyta	25.555,0 m <sup>2</sup>
Total lägenhetsyta	8.818,2 m <sup>2</sup>
Uthyrd lokal (frisérsalong)	56,2 m <sup>2</sup>

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 133.367.000 kronor, varav byggnadsvärdet utgör 93.274.000 kronor.

Föreningens fastighet är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Försäkringen inkluderar även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hyresavtal under året med Maarits skönhetsalong.

### Styrelseledamöter och revisorer

Sedan den ordinarie föreningsstämman den 13 juni 2023 har styrelsen bestått av följande personer.

Joakim Sjöberg	ordförande
Tommy Bouchibane	ledamot
Tommy Lundblad	ledamot
Marina Stadholm	ledamot (kassör)
Elisabeth Petzelius	ledamot

Rebecka Luhmar Berglund

suppleant

Revisionsen har utförts av revisionsfirman PwC

Sofia Petersson

Ordinarie revisor

Valberedningen har bestått av:

Yvonne Nilsson

sammankallande

Leila Koskinen

**Medlemmar, styrelse och anställda**

Under året lämnade 5 medlemmar föreningen medan 8 nya medlemmar tillkom. Antalet medlemmar är därmed 175 stycken (föregående år 172). Vid röstning gäller dock endast en röst per lägenhet d.v.s totalt 135. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma har genomförts.

Som föreningens fastighetsskötare arbetade Per Heinerud hela året. Dennes anställning avslutades 2024-02-29 då föreningen valde att gå över till extern förvaltning.

Löner till anställda uppgick till 311 058 kronor. Till styrelsen och internrevisor utbetalades 210 000 kronor i arvode.

<b>Nyckeltal</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Rörelseintäkter	6 020 882	5 617 765	5 646	5 146
Resultat	-316 563	-425 464	489	-693
Soliditet	13%	13%	14%	13%
Årsavgift per kvadratmeter bostadsrättsyta	612	580	--	--
Årsavgifter i procent av rörelseintäkter	90,06%	91,03%	--	--
Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta	4 497	4 560	--	--
Sparande per kvadratmeter lägenhetsyta	88	144	--	--
Räntekänslighet	7,221	7,112	--	--
Energikostnad per kvadratmeter lägenhetsyta	205	179	--	--

**Kommentarer**

Den totala lägenhetsytan uppgår till 8.818,2 kvadratmeter (m<sup>2</sup>). Endast en mycket liten del av föreningens lägenhetsyta är upplåten med hyresrätt varför en förenkling av nyckeltalen har gjorts på så sätt att bostadsrätts- och lägenhetsytan har angivits som lika stora.

Sparande definieras som årets resultat med tillägg av avskrivningar och planerade underhållskostnader delat med lägenhetsytan

Räntekänslighet visar hur mycket avgifterna behöver höjas i procent vid varje procents ökning av skuldräntan för att bibehålla resultatet.

Energikostnad utgörs av kostnader för värme, vatten och el delat med lägenhetsytan.

## Underhåll av föreningens fastigheter

Under senare år har en del större underhållsarbeten utförts:

<u>År</u>	
2023	Hjärtstartare
2023	Spolning av värmesystem och ny styrenhet för undercentral
2023	Påbörjad modernisering av tvättstugornas maskinpark
2022	Arbete med underhållsplanen har fortgått under året
2022	Utredning av rörledningarnas kondition och ev. behov av relining har påbörjats
2022	Nya säkerhetsdörrar till cykelförråd har installerats
2022	Projekt för elstolpar för laddning av bilar har påbörjats och fortsätter under 2023
2022	Spolning av värmesystem och byte av komponenter i undercentral
2022	Föreningen har anslutit till "Blåljuskod" så att ambulans m.m. kan komma in i ytterportar
2022	Energirådgivning har genomförts för att se över energibesparade årgärder
2022	Nya namntavlor i trapphusen
2021	Radonsugar har installerats i 3 portar och mätningen fortsätter
2020	OVK-arbetet slutfördes. Stampolning i samtliga fastigheter, sprickor i fasaden har åtgärdats.
2019	Energibesiktning. Ny radonmätning. Ombyggnad/genomgång av samtliga lägenheter, föranledd av anmärkningar vid den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) inleddes.
2018	Byte av portar och entrépartier samt installation av elektronisk passersystem
2017	OVK-besiktning i samtliga lägenheter plus en radonmätning på samtliga lägenheter i markplan och i en lägenhet på samtliga övriga plan. Ett avtal ingicks med Telia om anslutning till "Öppen Fiber".
Planeras 2024	Projekt Elstopar för laddning av bilar kommer att genomföras och beräknas vara klart till våren/sommaren 2024 Ny belysning i trapphus.

## Medlemsaktiviteter

En städdag på våren och en på hösten med lättare lunch anordnades.  
En julfika där vi tände julgranen nere vid sjön anordnades.  
Vävgruppen fortsatte sin verksamhet under hela året.  
8 nummer av Medlemsinfo har delats ut i brevlådorna till medlemmarna.

## Avgiftshöjningar

Då ränteläget ändrades under 2023 ökade föreningens kostnader vilket ledde till ett negativt resultat. 2024 års budget har tagit höjd för det nya ränteläget och avgiften höjdes med 5% för att parera de ökade kostnaderna.

### Övriga avgifter

Parkering utan el från 200 kr/mån till 250 kr/mån  
Parkering med el från 250 kr/mån till 300 kr/mån  
Garage från 500 kr/mån till 600 kr/mån  
Ställplats för husbil från 250 kr/mån till 300 kr/mån

<b>Förändringar i eget kapital</b>	Inbetalda <u>insatser</u>	Fond för <u>yttre underhåll</u>	Fritt eget <u>kapital</u>
Belopp vid årets ingång	863 035	714 488	4 932 317
Avsättning till yttre underhållsfond		400 101	-400 101
Årets resultat	==	==	<u>-316 564</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>863 035</b>	<b>1 114 589</b>	<b>4 215 652</b>

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond görs med ett belopp som motsvarar 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

från föregående år balanserat resultat	4 932 317
stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	-400 101
årets resultat	<u>-316 564</u>

Summa **4 215 652**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

överföres i ny räkning	<u>4 215 652</u>
------------------------	------------------

Summa **4 215 652**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

**RESULTATRÄKNING**

**2023-01-01-  
2023-12-31**      **2022-01-01-  
2022-12-31**

Rörelseintäkter

Årsavgifter och hyror, not 1

6 020 882

5 617 765

Rörelsekostnader

Drift- och underhållskostnader, not 2

-3 439 440

-3 559 255

Övriga externa kostnader, not 3

-254 148

-256 577

Personalkostnader, not 4

-715 181

-794 529

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar, not 5 och 6

-741 063-741 063

Summa rörelsekostnader

-5 149 832-5 351 424**RÖRELSERESULTAT**

871 050

266 341

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

48 830

12 105

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 236 444-703 910

Summa finansiella poster

-1 187 614-691 805**ÅRETS RESULTAT****-316 564****-425 464**

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b><u>2023-12-31</u></b>	<b><u>2022-12-31</u></b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark, not 5	43 031 112	43 643 425
Maskiner och andra tekniska anläggningar, not 6	<u>134 375</u>	<u>263 125</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	43 165 487	43 906 550
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andra långfristiga fordringar	<u>1 800</u>	<u>1 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	43 167 287	43 908 350
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga fordringar, not 7	26 609	26 440
Förutbetalda kostnader	<u>81 138</u>	<u>67 970</u>
Summa kortfristiga fordringar	107 747	94 410
Kassa och bank	<u>3 463 032</u>	<u>3 443 580</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<u>3 570 779</u>	<u>3 537 990</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>46 738 066</b>	<b>47 446 340</b>

**BALANSRÄKNING, FORTS.**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Eget kapital</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Medlemsinsatser	863 035	863 035
Fond för yttre underhåll	<u>1 114 589</u>	<u>714 488</u>
Summa bundet eget kapital	1 977 624	1 577 523
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	4 532 216	5 357 781
Årets resultat	<u>-316 564</u>	<u>-425 464</u>
Summa fritt eget kapital	<u>4 215 652</u>	<u>4 932 317</u>
Summa eget kapital	6 193 276	6 509 840
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut, not 9	22 238 677	22 297 632
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut, not 9	17 162 673	17 655 673
Leverantörsskulder	579 438	394 573
Skatteskulder	26 042	16 944
Övriga skulder	25 851	19 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, not 8	<u>512 109</u>	<u>552 620</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>18 306 113</u>	<u>18 638 868</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>46 738 066</b>	<b>47 446 340</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b><u>-2023-12-31</u></b>	<b><u>-2022-12-31</u></b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	871 050	266 341
<u>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	741 063	741 063
Erhållen ränta	48 830	12 105
Erlagd ränta	<u>-1 236 444</u>	<u>-703 910</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>424 499</b>	<b>315 599</b>
<u>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</u>		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-13 337	14 594
Omfördelning mellan lång- och kortfristiga lån	-493 000	-22 297 632
Ökning (+) / minskning (-) av övriga rörelseskulder	<u>160 244</u>	<u>128 292</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>78 406</b>	<b>-21 839 147</b>
<u>Investeringsverksamheten</u>		
Förvärv / försäljning av materiella anläggningstillgångar	==	==
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Amortering av lån	-551 954	-547 457
Omfördelning mellan lång- och kortfristiga lån	<u>493 000</u>	<u>22 297 632</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b><u>-58 954</u></b>	<b><u>21 750 175</u></b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b><u>19 452</u></b>	<b><u>-88 972</u></b>
Likvida medel vid årets början	3 443 580	3 532 552
Likvida medel vid årets slut	3 463 032	3 443 580



**Noter**Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
*Årsredovisning i mindre företag (K2).*

<b>Not 1 - Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b><u>2023-12-31</u></b>	<b><u>2022-12-31</u></b>
Årsavgifter och hyror	5 456 066	5 213 082
Parkeringsavgifter	464 313	351 930
Överlåtelseavgifter	3 600	8 400
Övriga intäkter	<u>96 903</u>	<u>44 353</u>
<b>Summa</b>	<b>6 020 882</b>	<b>5 617 765</b>
<b>Not 2 - Drift- och underhållskostnader</b>	<b><u>2023-12-31</u></b>	<b><u>2022-12-31</u></b>
Fastighetsunderhåll	355 123	951 986
Tvättstugeutrustning	121 604	22 829
Traktor	41 305	19 583
Plantering och gårdskostnader	147 126	42 442
Sotning samt funktionskontroll	38 228	30 270
Övrigt underhåll	27 414	34 908
Värmeavgifter	1 249 362	1 077 771
Vattenavgifter	265 296	236 334
Elavgifter	295 342	266 425
Bensinkostnader	17 006	27 780
Kabel-TV	101 950	97 348
Renhållning	237 436	175 823
Trappstädning	212 875	238 339
Förbrukningsmateriel	8 926	26 987
Fastighetsförsäkring	100 049	99 918
Fastighetsavgift	219 774	210 254
Diverse övriga driftskostnader	<u>624</u>	<u>258</u>
<b>Summa</b>	<b>3 439 440</b>	<b>3 559 255</b>

<b>Not 3 - Övriga externa kostnader</b>	<b><u>2023-12-31</u></b>	<b><u>2022-12-31</u></b>
Ekonomisk förvaltning	75 000	74 125
Övriga ekonomiska konsultationer	41 250	40 000
Föreningsavgifter	12 691	13 220
Telefon och internet	40 165	45 786
Kontorskostnader	20 392	21 013
Kostnader för styrelsemöten och stämmor	14 627	12 928
Övriga administrativa kostnader	<u>50 023</u>	<u>49 505</u>
<b>Summa</b>	<b>254 148</b>	<b>256 577</b>

<b>Not 4 - Personalkostnader</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Medeltal anställda	1	1
Styrelseearvoden och andra arvoden	210 000	210 000
Löner och andra ersättningar	311 058	373 257
Sociala avgifter	150 396	157 783
Övriga personalkostnader	<u>43 727</u>	<u>53 489</u>
<b>Summa</b>	<b>715 181</b>	<b>794 529</b>

#### Not 5 - Byggnader och mark

Byggnader skrivs av på 100 år (1% per år).

	<b><u>2023-12-31</u></b>	<b><u>2022-12-31</u></b>
Ingående anskaffningsvärde	61 231 473	61 231 473
Årets anskaffningar	==	==
Utgående anskaffningsvärde	61 231 473	61 231 473
Ingående avskrivningar	17 588 048	16 975 735
Årets avskrivningar	<u>612 313</u>	<u>612 313</u>
Utgående ack. avskrivningar	<u>18 200 361</u>	<u>17 588 048</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>43 031 112</b>	<b>43 643 425</b>

**Not 6 - Maskiner och andra tekniska anläggningar**

Avskrivning sker planenligt på 10 år (10% per år).

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	2 012 831	2 012 831
Årets anskaffningar	==	==
Utgående anskaffningsvärde	2 012 831	2 012 831
Ingående avskrivningar	1 749 706	1 620 956
Årets avskrivningar	<u>128 750</u>	<u>128 750</u>
Utgående ack. avskrivningar	<u>1 878 456</u>	<u>1 749 706</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>134 375</b>	<b>263 125</b>

**Not 7 - Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekonto	<u>26 609</u>	<u>26 440</u>
<b>Summa</b>	<b>26 609</b>	<b>26 440</b>

**Not 8 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	454 892	494 203
Semesterlöneskuld	57 217	55 000
Upplupen ränta	==	<u>3 417</u>
<b>Summa</b>	<b>512 109</b>	<b>552 620</b>

**Not 9 - Övriga skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2023-12-31</u>	<u>Räntesats</u> <u>2023-12-31</u>	<u>Bundet</u> <u>till</u>	<u>Amortering</u> <u>år 2023</u>
SBAB	12 885 268	1,45%	2025-02-12	--
SBAB	8 407 518	4,78%	2024-09-20	328 000
SBAB	9 353 409	3,22%	2027-04-16	58 955
SBAB	<u>8 755 155</u>	4,86%	2024-07-17	<u>165 000</u>
<b>Summa</b>	<b>39 401 350</b>			<b>551 955</b>

Av beloppet utgör 22.238.677 kronor långfristig skuld medan 17.162.673 kronor utgör en kortfristig skuld.

Under år 2023 har lånen amorterats med totalt 551.955 kronor.

**Not 10 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts  
för egna skulder och avsättningar

2023-12-31    2022-12-31

Fastighetsinteckningar som säkerhet för övriga skulder till  
kreditinstitut (39.401.350 kronor)

45 500 000    45 500 000

Tumba den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Sjöberg  
Ordförande

Tommy Lundblad

Elisabeth Petzelius

Marina Stadholm

Tommy Bouchibane

**Revisorspåteckning**

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

Sofia Petersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-03 09:24:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Louise Petersson

Datum

Sofia Petersson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGEN** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 18:40:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOAKIM SJÖBERG

Datum

Joakim Sjöberg  
Ordförande

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 19:56:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMMY GUNNAR LUNDBLAD

Datum

Tommy Lundblad

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 15:40:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELISABETH PETZELIUS

Datum

Elisabeth Petzelius  
Ledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 19:57:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marina Andrejevna Stadholm

Datum

Marina Stadholm

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-03 06:31:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tommy Bouchibane

Datum

Tommy Bouchibane  
Ledamot

Leveranskanal: E-post