



Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35

Org.nr: 769606-8605

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 med säte i Stockholm org.nr. 769606-8605 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten sicklaön 78:2 i Nacka kommun. Byggnaden består av ett flerbostadshus med 18 trappuppgångar om vardera 5-7 våningar. Fastigheten förvärvades i april 2009 med tomträtt, men i maj 2017 kunde föreningen friköpa tomten.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 78:2	2009-04-01	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	2 258
127	garageplatser	0
240	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 147
35	lägenheter (hyresrätt)	2 588
18	extra förråd	86
Totalt 429 objekt		23 079

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 145 st 2 rok, 35 st 3 rok, 28 st 4 rok, 32 st 5 rok, 11 st 6 rok.

Föreningen bestod per den sista dec 2023 av **275 lägenheter** och 9 lokaler, varav fyra stora garagelokaler, tre skyddsrum och två lokaler med affärsverksamhet (Henkans Livs samt en frisersalong). Av de 275 lägenheterna utgjorde, per den 31/12, 240 st. bostadsrätter och 35 st. hyresrätter sedan ytterligare tre tidigare hyresrätter upplåtits som bostadsrätt.

HVEB – Henriksdalsbergets Värmecentral Enkelt Bolag

Föreningen äger Henriksdalsbergets fjärrvärmecentral tillsammans med Brf Svindersvik i Nacka. HVEB säljer värme till den tredje föreningen på berget, Brf Henriksdalshöjden, och till kommunens förskola. På grund av prisutvecklingen på pellets har kostnaderna för uppvärmning och varmvatten fördubblats. I styrelsen för HVEB är Utsikten 1-35 representerad av Anders Egerö, sekreterare, Berndt Hintze (tidigare suppleant i föreningens styrelse) samt Haris Sahman, suppleant. Eftersom värmecentralen inte kommer att klara höjda miljökrav efter 2030 beslöt dess styrelse i juni att teckna avtal med Stockholm Exergi som om några år tar över värmeleveransen till Henriksdalsbergets alla kunder. HVEB kommer att finnas kvar som arrendator av Sicklaön 78:10, ägare av primärvattenledningarna samt för att fördela debiteringen gentemot Stockholm Exergi.

Gästlägenheten med sex bäddar har detta år utnyttjats flitigt, uthyrd ca 140 nätter. Priset för att hyra gästlägenheten höjdes under året till 500 kr/natt.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Egerö	Ordförande	2013-03-06	
Gunnel Unge	Ledamot - Sekreterare	2013-05-06	
Margareta Björkman	Ledamot	2013-10-18	
Lena Björnstedt	Ledamot	2018-05-30	2023-05-29
Ivan OHare Brodey	Ledamot	2023-05-29	
Rebeka Negeri-Sima	Ledamot - Vice ordförande	2022-05-20	
Simon Nordström	Ledamot - Kassör	2023-05-29	
Alexander Nordgren Selar	Ledamot	2023-05-29	
Haris Sahman	Suppleant	2023-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Egerö, Margaretha Björkman, Rebeka Négéri-Sima och Simon Nordström (fyllnadsvald).

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten. Dessutom har styrelseledamöterna deltagit i ett stort antal möten med projektledare, entreprenörer och konsulter för planeringen av energiprojektet.

Firman tecknas två i förening av Anders Egerö, Gunnel Unge, Margareta Björkman, Lena Björnstedt, Ivan OHare Brodey, Rebeka Negeri-Sima, Simon Nordström och Alexander Nordgren Selar.

Extern revisor har varit Margareta Kleberg Auktoriserad Revisor vid BDO Mälardalen AB. Internrevisor har varit Kjell Bergström. Båda omvaldes vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Marta Juhlén, (sammanställande), Mason Lee och Giacomo Seidenari, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar varav 12 med fullmakt. Två **extrastämmor** hölls, 17 januari och 25 april för beslut om energibesparåtgärder.

Två **informationsmöten** för alla boenden hölls 10 oktober resp 7 december, det senare främst för att informera om det pågående arbetet med värmeinjusteringen och fönsteröverningarna samt det kommande projektet med IMD-el och solceller.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 1 april **höjdes årsavgiften** med 10 procent, den 1 juli med ytterligare 10 % och den 1 oktober med ytterligare 12 procent. Avgiftshöjningarna blev nödvändiga på grund av kraftigt ökade ränteutgifter och kostnader för värme (pelletsköp), vatten, el och sophämtning mm. **Hyresförhandlingarna** resulterade i en hyreshöjning om 4,65 % retroaktivt från 1 februari 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-07.

År 2023 var det andra året i ett **femårigt avtal med HSB** som förvaltare med bättre villkor för föreningen än tidigare.

Henriksdalsbergets tre bostadsrättsföreningars styrelser har under året samarbetat som vanligt genom möten och informella kontakter i olika frågor av gemensamt intresse, främst rörande det **energiparprojekt** med statliga bidrag som alla tre beviljats under 2022, och som påbörjades under 2023.

Två **grovsoprum** har hållits öppna en timme i veckan med vakt, men med färre tillfällen under sommaren. Båda har hyllor där man kan ställa hela och användbara grovsopor som andra är välkomna att ta hand om. En helg i april fick de boende dessutom chans att rensa ut och slänga skräp i en **hyrd container**.

Föreningens frivilliga **trädgårdsgrupp** har tagit stort ansvar för att försköna vår tomt samt följt upp föreslagna åtgärder efter marksyn med HFAB. Den 4 juni anordnades en **trädgårdsdag**, då ca tjugofem boende hjälptes åt att lägga ut jord, plantera blommor, olja in trädgårdsmöbler mm. Dagen avslutades med korvgrillning och kaffe på terrassen på gatusidan.

Information. Vi har under året delat ut eller anslagit på anslagstavlor och i hissarna **sju allmänna informationsblad** och dessutom ett antal blad i specifika ämnen.

Energisparbidrag

I juni 2022 fick föreningen sin ansökan om bidrag till **energibesparingsåtgärder** godkänd. Bidraget på ca 15 miljoner ska matchas med lika mycket från föreningen. Vid extrastämman i april 2023 togs stämmobeslut om tre stora delprojekt:

- Renovering och effektivisering av fönster
- Injustering av värmesystemet
- Återvinning av frånluftsvärme

Dessutom har under året samtliga belysningspunkter i hela huset bytts till LED - oftast med rörelsestyrning.

Styrelsens arbete med att planera delinsatser, ta in offerter, välja entreprenörer, konsulter och projektledare, söka byggnadslov och göra en byggnadsantikvarisk utredning mm var mycket tidsödande. Problem dök upp, byten av företag och konsulter måste göras. Först tidigt på hösten 2023 slöts avtal om de första projekten: med företaget QSEC för injusteringen av värmesystemet och med PREFOND för byte av ytterbågarna i samtliga fönster samt nya balkongdörrar.

QSEC började, försenat, arbeta i oktober. Tyvärr uppstod många problem i arbetet med våra gamla element, t ex vattenläckage och framför allt luftbildning, vilket gjorde att många lägenheter blev utan värme i flera veckor. QSECs arbete är, när detta skrivs, ännu inte färdigt.

PREFOND började arbeta parallellt med QSEC under hösten med byte av fönster mot gården, och kommer att fortsätta till hösten 2024.

De övriga planerade insatserna för energibesparing har inte avtalats när detta skrivs: det gäller återvinning av frånluftsvärmen, där de gamla sopnedkassen ska användas som kanaler samt införande av individuell mätning och debitering av el (IMD) i kombination med utbyggnad av solceller på taken.

Under hösten inhandlades nya botten tömmande sopkärl för placering utomhus. Detta som följd av att alla hushåll nu måste källsortera sitt matavfall vilket inte gick att genomföra med sopnedkassen.

I september blev föreningen medlem i **Hammarby Sjöstads Ekonomiska Förening**, som har ramavtal med många olika företag med goda villkor för medlemmarna, bl a med Skellefte Kraft. Sen 1 november 2023 är Skellefte Kraft föreningens nya el-leverantör.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Renovering undercentraler 2010
Bredband 100 Mbit/s 2011
Renovering trapphus 2011
Hissbyte 2012
Övertagande av garagedrift 2012-10-01
Köp av värmecentralen 2013-09-16
Renovering lekplats med grill 2012-2013
Nya namntavlor (2 st) i alla portar 2013
Ledstänger vid entréer 2013
Ny tvättstuga 2013-2014
Renovering lekplats 2014
Stambyte garage, soprum mm 2014
Hissbyte 2014
Ledstänger vid entréer 2014
Fällsitsar i portarna 2014
Reparation balkongskador 2014
Tätning garageläcka med grävning 2014
CO2-styrning garageventilation 2014
Solpaneler på vindstak 17-19 2014
Snickerilokal av gamla tvättstugan 2015
Akustikdeckare belysning trapphus 2015
Hissbyte 2015
Tätning garageläcka med grävning 2015
Hissbyte 2015
Hissbyte 2016
Isolerat alla vindsfönster mot gården 2016
Renoverat alla skärmtak mot gården 2016
Renovering lekplats 2016
Fjärrstyrning garageportar 2016
Hissbyte 2017
Friköpt tomträtten 2017
Bytt 10 st soprumsdörrar mm 2017
OVK, byte friskluftsventiler mm 2017-2018
Byggt om lokal till lägenhet nr 769 2017
Hyrde ut lekplatsen till förskolan 2017-2019
Grill och sittgrupp bredvid lusthuset 2017
Reparerat skadad betong balkonger 2017
Renoverat lusthusen 2018
Minskat sophämtning till 1/vecka 2018
Målat alla barnvagnsrum 2018
Byggt om förråd till lägenhet nr 770 2018
Hyr ut lekplats vid HR-19 till SVOA 2018
Stamspolning med högtryck 2018
Målning badrumsfönster hos hyresgäster 2019
Byggt duschrum i tvättstugan 2019
Bytt ventilationsfläkt på vind 2019

Piasavakvastar i portarna 2019
Bytt ventilationsfläkt på vind 2020
Henkans Livs startar upp 2020
Byggt extra vindsförråd HR-19 2020
Hjärtstartare monterad vid tvättstugan 2020
Målning badrumsfönster hos medlemmar 2020
HFAB tar över trädgårdsskötsel och snöröjning 2020
Ny lekplats av SVOA efter uthyrningen 2020
Tätning läckande betongsprickor garage 2020
8 st laddplatser i garage 2020
Bytt ventilationsfläkt på vind 2021
Nya cykelställ för låsning mot ramen 2021
Bytt till LED-lysrör i 35-garaget 2021
3 nya laddplatser i garage
Motionering ventiler i garagetak 2021
Bytt avloppsrör i garagetak för lgh 2022
Uppgradering bredband till giga-bit 2022
Lagat sprickor i fasadputs 2022
Bytt till LED-lysrör i garagen 5, 19 och 29 2022
Bytt till LED i alla trapphus 2022
Breddat gångväg för brandkåren 2022
Eliminerat farlig vattensamling vid entré 2022
Asfaltering av garageinfallerter 2023
Injustering av hela värmesystemet 2023-2024
Byte av yttre fönsterbågen till 2-glaskassett 2023-2024
Fasadreparationer sprickor och annat 2023
Inventering av skyddsrum 2023

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2024:

Byte av yttre fönsterbågar och balkongdörrar, injustering av värmesystemet, återvinning av frånluftsvärme, solceller på förrådstaken, IMD-el för hushållen, ny takpapp, nya entrédörrar.

Framtida investeringar

Med anledning av det stora tomtköpslånet 2017 hade styrelsen prioriterat amorteringar på lånet framför att göra större investeringar fram till att det stora energibesparingsprojektet startade. Under 2023 gjordes gjordes mycket små amorteringar; största delen av inkomster från t ex försäljningar av lägenheter går istället till energiprojektets kostnader. Inga investeringar utöver detta stora projekt har genomförts under året, bara löpande renoveringar och underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 3 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 327 och under året har det tillkommit 15 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 332.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	112	173	218	226	186
Skuldsättning, kr/kvm	8 488	8 499	8 846	9 172	9 248
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 854	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	17	18	20	20
Energikostnad, kr/kvm	231	270	231	166	171
Årsavgifter, kr/kvm	767	658	630	609	606
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	851	798	771	752	749
Nettoomsättning, tkr	19 298	17 257	16 719	16 292	16 242
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 518	-2 490	-1 315	-1 378	-2 850
Soliditet, %	53	53	53	51	51

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. . **I totalyta är inte garageplatser med i beräkning. Däremot finns det lokaler i garaget som är inräknat.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningen kommer att följa upp räntabanan samt övriga kostnader för att se över om årsavgiften behöver höjas ytterligare, utöver de höjningar som har gjorts under 2023.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	213 313 174	0	2 647 421	215 960 595
Upplåtelseavgifter, kr	57 143 394	0	7 097 579	64 240 973
Underhållsfond, kr	4 445 709	0	437 589	4 883 298
S:a bundet eget kapital, kr	274 902 277	0	10 182 589	285 084 866
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-38 077 757	-2 490 085	-437 589	-41 005 430
Årets resultat, kr	-2 490 085	2 490 085	-3 518 094	-3 518 094
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-40 567 842	0	-3 955 683	-44 523 524
S:a eget kapital, kr	234 334 435	0	6 226 906	240 561 342

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 621 000 kr samt ianspråktagande skett med 183 411 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-40 567 841
Årets resultat, kr	-3 518 094
Reservation till underhållsfond, kr	-621 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	183 411
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-44 523 524

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-44 523 524

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	19 298 265	17 183 163
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 606	73 588
Summa Rörelseintäkter		19 420 871	17 256 751
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 236 793	-11 394 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-371 080	-512 176
Personalkostnader	Not 6	-573 360	-532 508
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 886 239	-5 921 075
Summa Rörelsekostnader		-17 067 471	-18 360 420
Rörelseresultat		2 353 399	-1 103 669
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	439 376	58 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-6 310 869	-1 444 569
Summa Finansiella poster		-5 871 493	-1 386 415
Resultat efter finansiella poster		-3 518 094	-2 490 085
Resultat före skatt		-3 518 094	-2 490 085
Årets resultat		-3 518 094	-2 490 085

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	411 173 601	417 059 840
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	968 750	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		412 142 351	417 059 840
Summa Anläggningstillgångar		412 142 351	417 059 840

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		45 973	40 366
Aktuell skattefordran		16 300	42 883
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 028 871	3 489 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	212 776	306 511
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 303 919	3 879 377

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	7 810 000	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		7 810 000	4 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	13 590 499	11 000 986
<i>Summa Kassa och bank</i>		13 590 499	11 000 986

Summa Omsättningstillgångar**28 704 419** **18 880 364****Summa Tillgångar****440 846 770** **435 940 203**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	274 965 025	265 220 025
Fond för yttre underhåll	4 883 298	4 445 709
Summa Bundet eget kapital	279 848 324	269 665 734

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-41 005 430	-38 077 757
Årets resultat	-3 518 094	-2 490 085
Summa Ansamlad förlust	-44 523 524	-40 567 841

Summa Eget kapital

235 324 799 **229 097 893**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	195 901 190	0
Summa Långfristiga skulder		195 901 190	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	196 153 980
Leverantörsskulder		6 039 682	718 536
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	958 707	7 259 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 622 391	2 710 397
Summa Kortfristiga skulder		9 620 781	206 842 310

Summa Skulder

205 521 971 **206 842 310**

Summa Eget kapital och skulder

440 846 770 **435 940 203**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 353 399	-1 103 669
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 886 239	5 921 075
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 886 239	5 921 075
Erhållen ränta	439 376	58 154
Erlagd ränta	-6 315 655	-1 439 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 363 359	3 435 801
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	106 711	2 491 263
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 062 763	7 994 656
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-956 052	10 485 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 407 306	13 921 720
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-968 750	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-968 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	9 745 000	2 380 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-252 790	-8 011 160
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 492 210	-5 631 160
Årets kassaflöde	9 930 766	8 290 560
Likvida medel vid årets början	17 326 949	9 036 389
Likvida medel vid årets slut	27 257 715	17 326 949

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avskrivningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	13 837 457	11 716 299
	Hyror bostäder	3 097 686	3 209 873
	Hyror lokaler	642 040	611 437
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 581 086	1 453 066
	Hyror förbrukningsbaserad	8 839	12 066
	Hyror förråd	48 696	43 316
	Övriga primära intäkter	124 548	186 142
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	19 340 352	17 232 199
	Avgiftsbortfall	-35 496	-38 172
	Hysesbortfall	-6 591	-10 864
	<i>Summa</i>	-42 087	-49 036
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	19 298 265	17 183 163
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna bidrag	111 706	43 937
	Övriga sekundära intäkter	10 900	29 651
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	122 606	73 588
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 147 452	-1 090 127
	Snö och halk-bekämpning	-151 533	-124 926
	Reparationer	-883 712	-1 133 328
	Planerat underhåll	-183 412	-314 800
	Försäkringsskador	-379 323	-574 616
	EI	-388 418	-620 956
	Uppvärmning	-3 205 366	-3 867 107
	Vatten	-1 670 658	-1 390 386
	Sophämtning	-306 246	-361 532
	Fastighetsförsäkring	-329 638	-310 116
	Kabel-TV och bredband	-324 910	-380 572
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-678 494	-656 206
	Förvaltningsavtalskostnader	-581 507	-558 932
	Övriga driftkostnader	-6 125	-11 056
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 236 793	-11 394 662

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 920
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-43 960	-54 272
	Administrationskostnader	-48 915	-153 854
	Extern revision	-89 354	-61 033
	Konsultkostnader	0	-14 719
	Medlemsavgifter	-12 370	-22 570
	Föreningsverksamhet	-35 288	-42 895
	Övriga förvaltningskostnader	-141 194	-160 912
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-371 080	-512 176
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-463 025	-444 171
	Revisionsarvode	-21 000	-19 320
	Löner och övriga ersättningar	-4 500	0
	Sociala avgifter	-84 835	-69 017
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-573 360	-532 508
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 452	3 155
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	4 900
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	437 924	50 099
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	439 376	58 154
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-6 308 829	-1 444 356
	Övriga räntekostnader	-2 040	-213
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-6 310 869	-1 444 569

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	287 375 012	287 375 012
	Ingående anskaffningsvärde mark	192 284 565	192 284 565
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	479 659 577	479 659 577
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-62 599 737	-56 678 663
	Årets avskrivningar	-5 886 239	-5 921 075
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-68 485 976	-62 599 737
	Utgående redovisat värde	411 173 601	417 059 840
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	253 000 000	253 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 800 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	237 000 000	237 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 200 000	13 200 000
	Summa	514 000 000	514 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	249 000 000	249 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	249 000 000	249 000 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	968 750	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	968 750	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB samt skattekonto	5 862 097	2 328 784
	Fordran Henriksdalsbergetsvärmecentral	1 166 774	1 160 834
	Summa Övriga fordringar	7 028 871	3 489 618
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 776	306 511
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 776	306 511

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Handelsbanken		7 810 000	4 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		7 810 000	4 000 000

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken		11 395	0
Handelsbanken		28 500	0
SBAB		13 550 605	11 000 986
<i>Summa Kassa och bank</i>		13 590 499	11 000 986

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	-------------------------------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,53%	2028-01-14	59 000 000	0
SBAB	3,53%	2028-01-14	59 000 000	0
SBAB	3,53%	2028-01-14	55 000 000	0
SBAB	3,54%	2028-01-14	22 901 190	0
			195 901 190	0

Långfristig del	195 901 190
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	0
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner		55 749	53 949
Momsskuld och källskatt		18 190	5 871
Förskott handpenning		250 000	157 500
Stöd energieffektivisering		595 512	6 975 524
Avtalsplacerade betalningar		39 256	66 553
<i>Summa Övriga skulder</i>		958 707	7 259 397

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 737 194	1 435 040
	Upplupna räntekostnader	25	4 811
	Övriga upplupna kostnader	885 172	1 270 546
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 622 391	2 710 397

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En extrastämma 1 februari tog ett enhälligt beslut att införa IMD-el i samband med en ytterligare installation av solceller. Under april tecknade styrelsen avtal med entreprenörer för solceller, IMD-el samt takläggare för att förnya takpappen. Avtal tecknades även med entreprenör för projekt återvinning av frånluftsvärme. 8 april fick vi en reviderad ansökan om energisparbidrag godkänd. Bidraget är 50 procent av 51 511 850 kr.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Nacka enligt digital signering

Anders Egerö
Ordförande

Gunnel Unge

Ivan Brodey

Alexander Nordgren Selar

Simon Nordström

Margaretha Björkman

Rebeka Négéri-Sima

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Kjell Bergström
Lekmannarevisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.04.2024 13:08

SENT BY OWNER:
Margareta Kleberg - 26.04.2024 11:48

DOCUMENT ID:
H1b3Ydet-C

ENVELOPE ID:
Ske2tuxYZ0-H1b3Ydet-C

DOCUMENT NAME:
Publik årsredovisning - 2024-04-26T111915.094.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eric Gustav Anders Egerö anders.egero@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 11:50 26.04.2024 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/07/24) IP: 46.59.98.4
2. ALEXANDER NORDGREN SELAR alexander.s.nordgren@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 11:51 26.04.2024 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/06/11) IP: 46.59.98.234
3. Simon Erik Nordström simongunnarsson1987@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 11:52 26.04.2024 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/01) IP: 95.193.139.0
4. IVAN O'HARE BRODEY info@ivanbrodey.com	Signed Authenticated	26.04.2024 12:22 26.04.2024 12:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/14) IP: 83.250.16.244
5. Gunnel Margareta Unge gunnelunge@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 12:36 26.04.2024 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/02/05) IP: 46.59.98.37
6. Elsa Margareta Björkman margaretha.henkan92@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 13:09 26.04.2024 13:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/12/06) IP: 46.59.98.138
7. REBEKA NÉGÉRI-SIMA rebeka.negeri.sima@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2024 12:32 27.04.2024 12:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/30) IP: 83.185.39.226
8. Kjell Arne Bergström kjell.a.bergstrom@bahnhof.se	Signed Authenticated	27.04.2024 12:54 27.04.2024 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/04/02) IP: 94.191.137.33
9. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	27.04.2024 13:08 27.04.2024 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed