



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr med säte i Upplands Väsby org.nr. 769629-4953 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnader och mark på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------------------|---------------|----------------------|
| Upplands Väsby Vilunda 19:5 | 2016-12-01 | 2016 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-01.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---|--------------------------|
| 35 | garageplatser | 0 |
| 50 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 552 |
| 3 | Kommersiella Lokaler uthyrda till externa hyresgäster | 450 |
| Totalt 88 objekt | | 4 002 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 6 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Utöver detta har föreningen även följande gemensamhetsutrymmen: Gym och Spa, Cykelrum, Hobbyrum, Takterass, Uteplats våning 2, Soprum

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Afrim Shehi | Ordförande | 2022-06-14 | |
| Hans Lennart Svensson | Ledamot | 2018-05-21 | 2023-05-10 |
| Susanna Nilsson | Ledamot | 2018-05-21 | |
| Izia Aho | Ledamot | 2019-06-04 | |
| Kari Ilari Syrjä | Ledamot | 2023-05-10 | 2023-09-10 |
| Martin Falberg | Ledamot | 2023-09-10 | |
| Martin Falberg | Suppleant | 2023-05-10 | 2023-09-10 |
| Michelle Akgük | Suppleant | 2022-06-14 | |
| Khazan Dilan | Suppleant | 2022-12-22 | 2023-05-10 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hälften av ledamöterna väljs varje år för en period på 2 år. Suppleanterna väljs på ett år.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Afrim Shehi och Martin Falberg.

Revisorer har varit: Christian Dahlström auktoriserad revisor hos Finnhammars Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Ann-Marie Birgi Johansson Sahlin (sammankallande) samt Lena Dahlkar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 3,9% i januari 2023.

I oktober 2023 hade styrelsen budgetmöte där dom tog beslut om att höja årsavgifterna för 2024.

Första avgiftshöjningen sker från 1 januari 2024 med 15%.

Ytterligare en höjning med 15% genomförs från den 1:a april 2024.

Inga ytterligare höjningar är planerade för 2024.

Styrelsens uppdrag är att skapa trivsel och trygghet för föreningens medlemmar inom ramen för en långsiktig stark ekonomi. Ytterst handlar det om att skapa värdetillväxt vad gäller medlemmarnas lägenheter.

Föreningen gick in i året med en mindre stark ekonomi som pressades av rörliga räntor under 5% samt andra indexerade höjningar för några av de större avtalen. Styrelsen ser dock att de höjningar vi har tagit nu är de som kommer hålla sig och efter nuvarande hyreshöjningar Q1 15% och Q2 15% så ligger vi på en mycket bra nivå rent balansmässigt så länge våra

andra inkomster i huset ligger på samma nivå.

På nuvarande räntor 4,94% på 2/3 lån är förhoppningen att de ska gå ned inför att vårt 3e lån går från fast till rörlig ränta i juni. Extra amortering av våra lån på 600,000kr är också inskickad som kommer resultera i bättre förhandlingsläge om och när vi skulle vilja binda räntan igen.

Fastigheten har förvaltats efter bästa förmåga men vi har såklart olika problem så som dörröppnare som slutar fungera. Vattenläckage som oturligt nog stod på sig här mitt under vintern och där pågår arbete med att få Brabo och deras entreprenad att åtgärda. Åtgärderna såsom brytskydd och kamerasytem är där för att skydda er egendom mot oönskade gäster som tar sig in. Förråd har upprättats i de lokaler vi redan förvaltat och nya förråd utreds att installeras. Hissarna som har varit en stor punkt har fått åka ner i prioritet men har fungerat godtyckligt trots några veckors väntan på reservdelar från Kone. Vid blåsig och kallt väder blir det i huset ett väldigt undertryck som påverkar hissarna, så att dörrar och portar hålls stängda är av yttersta vikt. Inget hissbyte i närtid men det planeras in i underhållsplanen och vi ser det som möjligt i framtiden om det ekonomiskt skulle accepteras.

De stora utmaningarna inför 2024 är om räntan ligger kvar samt om el och fjärrvärme skulle få ytterligare höjningar. Styrelsen är därför fortsatt mycket försiktig med utgifter och investeringar under året. Vattenläckaget och reparationen av bastu och lokaler som blivit påverkade är det vi ser som den brinnande punkten inför året men försäkringen kommer att täcka kostnader så vi ser inte att det kommer tynga ned föreningen ekonomiskt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021* | 2020* | 2019*18 mån |
|--|--------|--------|--------|--------|-------------|
| Sparande, kr/kvm | 124 | 213 | 231 | 248 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 12 460 | 12 541 | 13 291 | 13 291 | 13 291 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 14 038 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 19 | 21 | 23 | 23 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 130 | 126 | 117 | 94 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 739 | 666 | 657 | 647 | 637 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 70 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 940 | 882 | 871 | 818 | 1 229 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 763 | 3 531 | 3 484 | 3 272 | 4 918 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 125 | -962 | -796 | -681 | -921 |
| Soliditet, % | 70 | 70 | 69 | 69 | 69 |

Observera att 2019 är 18 månader inte 12 månader. Därför blir intäkter per m2 och nettoomsättning 50% högre än 2020.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 211 043 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 140 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter under 2024 med 15% från den 1:a januari och med ytterligare 15% från den 1:a april.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 122 680 000 | 0 | 0 | 122 680 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 865 000 | 0 | 0 | 865 000 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 123 545 000 | 0 | 0 | 123 545 000 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -3 695 563 | -961 753 | 0 | -4 657 316 |
| Årets resultat, kr | -961 753 | 961 753 | -1 125 393 | -1 125 393 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -4 657 316 | 0 | -1 125 393 | -5 782 709 |
| S:a eget kapital, kr | 118 887 684 | 0 | -1 125 393 | 117 762 291 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -4 657 316 |
| Årets resultat, kr | -1 125 393 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -5 782 709 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -5 782 709 |

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 | 3 762 897 | 3 531 182 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 61 686 | 0 |
| Summa Rörelseintäkter | | 3 824 583 | 3 531 182 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 307 022 | -1 732 041 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -451 268 | -480 783 |
| Personalkostnader | Not 6 | -227 794 | -203 264 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 622 987 | -1 628 790 |
| Summa Rörelsekostnader | | -3 609 071 | -4 044 878 |
| Rörelseresultat | | 215 512 | -513 697 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 82 380 | 24 225 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -1 423 285 | -472 281 |
| Summa Finansiella poster | | -1 340 905 | -448 057 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 125 393 | -961 753 |
| Resultat före skatt | | -1 125 393 | -961 753 |
| Årets resultat | | -1 125 393 | -961 753 |

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 10 | 163 764 092 | 165 368 212 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 11 | 14 722 | 33 589 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 418 710 | 0 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 164 197 524 | 165 401 801 |

Summa Anläggningstillgångar

164 197 524

165 401 801

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 10 174 | 2 707 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 1 405 926 | 2 661 352 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 133 009 | 64 986 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 1 549 109 | 2 729 045 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank | Not 14 | 3 134 802 | 2 049 054 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 3 134 802 | 2 049 054 |

Summa Omsättningstillgångar

4 683 911

4 778 100

Summa Tillgångar

168 881 435

170 179 901

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Not 15 123 545 000 123 545 000

*Summa Bundet eget kapital***123 545 000 123 545 000**

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-4 657 316 -3 695 563

Årets resultat

-1 125 393 -961 753

*Summa Ansamlad förlust***-5 782 709 -4 657 316**

Summa Eget kapital

117 762 291 118 887 684

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

0 17 730 000

*Summa Långfristiga skulder***0 17 730 000**

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16 49 864 660 32 460 000

Leverantörsskulder

256 920 86 854

Skatteskulder

103 980 100 650

Övriga kortfristiga skulder

Not 17 172 709 156 521

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18 720 875 758 192

*Summa Kortfristiga skulder***51 119 144 33 562 217**

Summa Skulder

51 119 144 51 292 217

Summa Eget kapital och skulder

168 881 435 170 179 901

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 215 512 | -513 697 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 622 987 | 1 628 790 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 1 622 987 | 1 628 790 |
| Erhållen ränta | 82 380 | 24 225 |
| Erlagd ränta | -1 421 382 | -472 281 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 499 497 | 667 037 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -116 855 | 98 155 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 150 364 | 91 223 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 33 510 | 189 378 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 533 007 | 856 415 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -418 710 | 0 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -418 710 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -325 340 | -3 000 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -325 340 | -3 000 000 |
| Årets kassaflöde | -211 043 | -2 143 585 |
| Likvida medel vid årets början | 4 705 347 | 6 848 932 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 494 304 | 4 705 347 |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

| | |
|--|---------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 100 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

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.

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 avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 459 820 | 2 365 343 |
| | Hyror lokaler | 748 536 | 674 544 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 384 378 | 357 000 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 46 497 | 9 809 |
| | Hyror informationsöverföring | 119 400 | 119 307 |
| | Övriga primära intäkter | 6 066 | 17 463 |
| | Summa Bruttoomsättning | 3 764 697 | 3 543 466 |
| | Avgiftsbortfall | -1 800 | -12 284 |
| | Summa | -1 800 | -12 284 |
| | Summa Nettoomsättning | 3 762 897 | 3 531 182 |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 0 | 0 |
| | Övriga intäkter varav Elstöd 40 604 kr | 61 686 | 0 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 61 686 | 0 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -206 754 | -303 561 |
| | Reparationer | -151 601 | -286 426 |
| | Planerat underhåll | 0 | -184 875 |
| | Försäringsskador | -24 775 | -7 373 |
| | El | -169 313 | -211 899 |
| | Uppvärmning | -270 858 | -229 768 |
| | Vatten | -78 101 | -61 281 |
| | Sophämtning | -150 140 | -145 903 |
| | Fastighetsförsäkring | -23 303 | -48 284 |
| | Kabel-TV och bredband | -68 683 | -47 008 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -51 990 | -51 990 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -85 607 | -144 945 |
| | Övriga driftkostnader | -25 898 | -8 729 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -1 307 022 | -1 732 041 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Garagehyra (hyrs av Upplands Väsby Kommun) | -384 528 | -344 047 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -10 898 | -1 736 |
| | Administrationskostnader | -7 045 | -81 869 |
| | Extern revision | -30 559 | -31 250 |
| | Konsultkostnader | 0 | -2 168 |
| | Medlemsavgifter | -8 312 | 0 |
| | Föreningsverksamhet | -5 904 | -5 739 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -4 023 | -13 974 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -451 268 | -480 783 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Övriga arvoden | -173 333 | -170 000 |
| | Sociala avgifter | -54 461 | -33 264 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -227 794 | -203 264 |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -1 604 120 | -1 604 120 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -18 867 | -24 670 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -1 622 987 | -1 628 790 |
| Not 8 | 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 | 791 | 1 267 |
| | Ränteintäkter från SBAB | 81 589 | 22 958 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 82 380 | 24 225 |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnad SBAB lån | -1 420 850 | -471 306 |
| | Övriga räntekostnader | -2 435 | -975 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -1 423 285 | -472 281 |
| Not 10 | Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 160 411 992 | 160 411 992 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 15 383 000 | 15 383 000 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 175 794 992 | 175 794 992 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -10 426 780 | -8 822 660 |
| | Årets avskrivningar | -1 604 120 | -1 604 120 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -12 030 900 | -10 426 780 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 163 764 092 | 165 368 212 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 75 000 000 | 75 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 4 262 000 | 4 262 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 15 800 000 | 15 800 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 937 000 | 937 000 |
| | <i>Summa</i> | 95 999 000 | 95 999 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 53 190 000 | 53 190 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 53 190 000 | 53 190 000 |

| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 123 353 | 123 353 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 123 353 | 123 353 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -89 764 | -65 094 |
| | Årets avskrivningar | -18 867 | -24 670 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -108 631 | -89 764 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 14 722 | 33 589 |
| Not 12 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Laddstolpar | 418 710 | 0 |
| | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | 418 710 | 0 |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 1 359 502 | 2 656 293 |
| | Skattekontot | 46 424 | 5 059 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 1 405 926 | 2 661 352 |
| Not 14 | Kassa och bank | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Kassa och bank</i> | | |
| | SBAB kontot | 3 134 396 | 1 049 054 |
| | Bunden placering SBAB, utbetalad under 2023 till SBAB kontot | 0 | 1 000 000 |
| | Handelsbanken | 406 | 0 |
| | <i>Summa Kassa och bank</i> | 3 134 802 | 2 049 054 |
| Not 15 | Medlemsinsatser | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Medlemsinsatser</i> | | |
| | Medlemsinsatser | 122 680 000 | 122 680 000 |
| | Upplåtelseavgifter | 865 000 | 865 000 |
| | <i>Summa Medlemsinsatser</i> | 123 545 000 | 123 545 000 |

Not 16 Övriga kortfristiga 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 | 0,4% | 2024-07-17 | 17 730 000 | 600 000 |
| SBAB | 4,94% | 2024-08-09 | 17 552 700 | 177 300 |
| SBAB | 4,94% | 2024-08-09 | 14 581 960 | 148 040 |
| | | | 49 864 660 | 925 340 |

| | |
|---|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 49 864 660 |
| Kortfristig del | 49 864 660 |

Föreningen planerar en extra amortering på 600 000 kr i samband med att lånet på 17 730 000 kr löper ut den 17 juli.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | |
| Momsskuld | 157 757 | 150 308 |
| Övriga kortfristiga skulder | 14 952 | 6 213 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 172 709 | 156 521 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

| | | |
|---|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 443 669 | 467 372 |
| Upplupna räntekostnader | 1 903 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader | 275 303 | 290 820 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 720 875 | 758 192 |

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.

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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARTIN FALBERG

Suppleant

Serienummer: 1223f8f8edd434[...]28d38d14d4d34

IP: 194.237.xxx.xxx

2024-04-26 10:31:04 UTC



Afrim Shehi

Styrelseledamot

Serienummer: 9c020113a74dc6[...]8cb402d55e814

IP: 217.199.xxx.xxx

2024-04-26 13:13:41 UTC



Izla Aho

Styrelseledamot

Serienummer: 336ab48ca28847[...]1a3d0b1ffa43b

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-26 13:30:22 UTC



SUSANNA NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 7e4aff215ce6eb[...]1a6bcf1fa271d

IP: 217.69.xxx.xxx

2024-04-27 05:41:49 UTC



CHRISTIAN DAHLSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: e506786cc563f1[...]a74eb1305ca0e

IP: 185.40.xxx.xxx

2024-04-29 10:56:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>