

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Pastorn 7  
Org nr: 769615-6749

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pastorn 7 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-08. Nuvarande stadgar registrerades 2021-12-03.

Årets resultat uppvisar en förlust om 445 tkr. Resultatet härrör framför allt ifrån ökade räntekostnader. Föreningen har beslutat om en avgiftshöjning på 5% under 2024 och kommer i kommande års budget att se över ytterligare åtgärder för att föreningen ska vara långsiktigt ekonomiskt hållbar.

Årets resultat är högre än föregående år bland annat på grund av högre intäkter och lägre drifts- och personalkostnader, men framför allt på grund av att föreningen föregående år gjorde en förlust vid avyttring av en anläggningstillgång.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på framför allt lägre underhålls- och reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 27%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 222% till 348%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 149 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 704 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 67 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pastorn 7 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns två byggnader med 51 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Övre Långvinkelsgatan 155-161 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

**Lägenhetsfördelning**

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	23
3 rum och kök	16
5 rum och kök	1
<b>Totalt</b>	<b>51</b>
<i>Varav hyresrätter</i>	4

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	34
Antal p-platser	15

Total tomtarea	2 177 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 728 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	318 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 046 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	121 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 121 m<sup>2</sup>.

Årets taxeringsvärde	66 817 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 817 000 kr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Skrädderi	44	2024-07-01
Skönhetssalong	23	2024-10-31
Frisör	54	2025-03-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,83 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Samtliga avtal med Riksbyggen har sagts upp per 2023-12-31. Ny förvaltare från och med 2024-01-01 är Nabo Fastighetsförvaltning.

**Föreningen har ingått följande avtal:**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete
Salwéns Ingenjörbyrå AB	Hissbesiktning
Thyssenkrupp Elevator AB	Hisservice
SBH Portservice AB	Portservice
Feab Partner Syd AB	Sopkärltvätt
Tele2 Sverige Aktiebolag	Kabel-TV

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Pastorn tillsammans med fastigheterna Pastorn 1, 6, 9 och 10 samt fastigheterna Muraren 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,19. Föreningens andel är 1 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar förbindelser, ytterbelysning, ledningar och mätskåp m.m.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 102 och planerat underhåll för 140. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 247 tkr enligt evig avsättning.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2009/2010
Säkerhetsdörrar	2012
Målning trapphus	2013
Miljörum	2013
Stambyte inkl. badrumsrenovering	2016-2018
Elsanering i samtliga lägenheter	2016-2018
Hissunderhåll	2016-2018
Upprättande av underhållsplan	2019
Renovering av tak	2020
Renovering av p-däck	2021
Balkongrenovering	2022
Fasadrenovering	2022

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Trapprenovering	56 025
Underhållsspolning	44 510
Övrigt	39 263

### Årets investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte entréparti lokal	61 891

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Marika Sprinzl	Ordförande	2025
Renée Wendel Tofftin	Sekreterare	2025
Emma Sjunnesson	Ledamot	2025
Katarina Persson	Ledamot	2025
Per Adolfsson	Ledamot	2024
Fredrik Ahlberg	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Michael Sten	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Elisabeth Tellström	2024
Carina Andersson	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2023 då avgifterna höjdes med 9,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 5% från 2024-02-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 961 kr/m<sup>2</sup>/år.

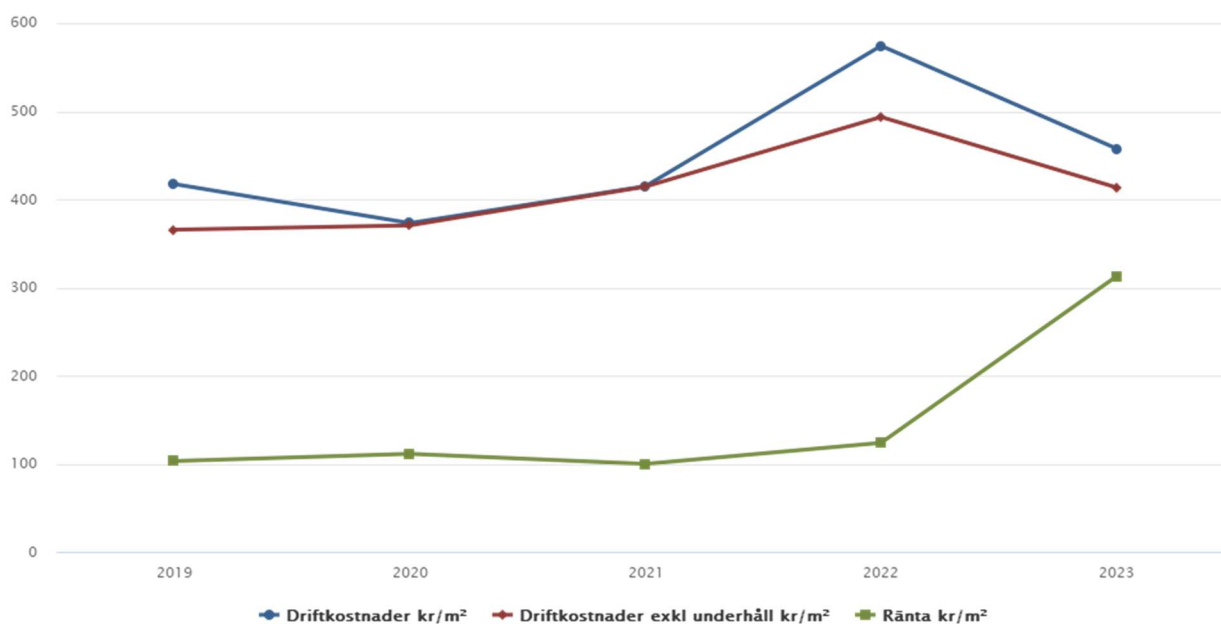
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.).

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 527	3 266	3 182	3 228	3 199
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-445	-2 504	-59	-515	-176
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond (tkr)	457	-1 544	296	446	1 037
Soliditet %	65	64	69	69	68
Likviditet %	27	13	15	21	429
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	73	71	75	73	73
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	962	885	885	868	859
Driftkostnader kr/kvm	458	574	415	373	417
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	413	493	414	370	366
Energikostnad kr/kvm	203	200	192	172	179
Sparande kr/kvm	267	295	359	378	391
Ränta kr/kvm	313	124	100	111	103
Skuldsättning kr/kvm	8 310	8 413	7 263	7 376	7 489
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 647	9 767	8 432	8 563	8 695
Räntekänslighet %	10,0	11,0	9,5	9,9	10,1





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 352 076	5 423 276	4 520 815	7 472 172	-2 504 226
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 504 226	2 504 226
Reservering underhållsfond			247 000	-247 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-139 798	139 798	
Årets resultat					-444 741
<b>Vid årets slut</b>	<b>39 352 076</b>	<b>5 423 276</b>	<b>4 628 017</b>	<b>4 860 744</b>	<b>-444 741</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 967 946
Årets resultat	-444 741
Årets fondreservering enligt stadgarna	-247 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	139 798
<b>Summa</b>	<b>4 416 004</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **4 416 004**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 526 571	3 265 709
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 200	137 089
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 573 771</b>	<b>3 402 798</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 448 417	-1 818 009
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 177	-266 901
Personalkostnader	Not 6	-179 432	-203 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 149 093	-1 185 890
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-1 996 985
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 038 120</b>	<b>-5 471 689</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>535 651</b>	<b>-2 068 891</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33 320	17 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 013 712	-453 194
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-980 392</b>	<b>-435 336</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-444 741</b>	<b>-2 504 226</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-444 741</b>	<b>-2 504 226</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	74 283 087	75 370 289
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 283 087</b>	<b>75 370 289</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>74 283 087</b>	<b>75 370 289</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-4 722	66
Övriga fordringar	Not 13	242 512	145 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	6 230	177 534
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>244 020</b>	<b>322 842</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 028 134	2 606 252
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 028 134</b>	<b>2 606 252</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 272 154</b>	<b>2 929 095</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>76 555 241</b>	<b>78 299 384</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	39 352 076	40 927 687	
Ej upplåtna bostadsrätter	-3 847 665	-3 847 665	
Upplåtelseavgifter	5 423 276	5 423 276	
Fond för yttre underhåll	4 628 016	4 520 815	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>45 555 703</b>	<b>45 448 502</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 860 744	7 472 172	
Årets resultat	-444 741	-2 504 226	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 416 004</b>	<b>4 967 946</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>49 971 707</b>	<b>50 416 447</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 043 830	5 220 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 043 830</b>	<b>5 220 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 273 290	21 424 650
Leverantörsskulder	Not 17	16 151	185 291
Skatteskulder	Not 18	13 500	12 373
Övriga skulder	Not 19	93 188	5 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	143 574	1 034 470
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 539 704</b>	<b>22 662 687</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>76 555 241</b>	<b>78 299 384</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-444 741	-2 504 226
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 149 093	1 185 890
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	1 996 985
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>704 353</b>	<b>678 648</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	78 822	-122 113
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-971 623	747 503
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-188 448</b>	<b>1 304 038</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-61 891	-4 772 886
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-61 891</b>	<b>-4 772 886</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-327 780	3 642 040
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-327 780</b>	<b>3 642 040</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-578 119</b>	<b>173 192</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 606 252</b>	<b>2 433 061</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 028 134</b>	<b>2 606 252</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	14-80
Dörrar	Linjär	30-40
Elinstallationer	Linjär	0
Fasader	Linjär	14-60 år
Fönster	Linjär	30-50
Hissar	Linjär	30-50
Ytskikt och maskinell utrustning	Linjär	10-20
Stomme	Linjär	80-120
Tak	Linjär	8-50
Tvättstugeanpassningar	Linjär	10-20
Vatten och avlopp	Linjär	5-50
Anslutningsavgifter	Linjär	5-10
Markanläggningar	Linjär	5-20
Garage tätskikt (Tak)	Linjär	20-50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 620 317	2 410 404
Hyror, bostäder	349 358	337 560
Hyror, lokaler	170 508	153 996
Hyror, garage	341 083	312 229
Hyror, p-platser	54 540	53 622
Hyror, övriga	33 996	30 668
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-43 231	-32 770
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 526 571</b>	<b>3 265 709</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	5 100	5 100
Övriga ersättningar	11 584	12 021
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-5
Erhållna statliga bidrag	28 246	0
Övriga rörelseintäkter	2 280	0
Försäkringsersättningar	0	119 973
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>47 200</b>	<b>137 089</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
Underhåll	-139 798	-255 772
Reparationer	-102 355	-317 957
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 209	-113 639
Samfällighetsavgifter	-2 975	-2 975
Försäkringspremier	-50 881	-42 818
Kabel- och digital-TV	-61 453	-55 727
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 943	-9 883
Serviceavtal	-2 478	-2 452
Obligatoriska besiktningar	-19 440	-53 875
Bevakningskostnader	0	-6 603
Snö- och halkbekämpning	-14 577	-44 173
Förbrukningsinventarier	-781	-6 341
Vatten	-112 033	-129 927
Fastighetsel	-86 239	-88 188
Uppvärmning	-444 416	-414 163
Sophantering och återvinning	-63 662	-63 347
Förvaltningsarvode drift	-214 176	-210 170
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 448 417</b>	<b>-1 818 009</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-215 697	-207 971
Lokalkostnader	-660	-600
Arvode, yrkesrevisorer	-14 816	-11 703
Övriga förvaltningskostnader	-1 979	-2 333
Kreditupplysningar	-4 306	-1 028
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 925	-11 344
Kontorsmateriel	-4 613	-5 145
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 783	-1 106
Konsultarvoden	0	-23 485
Bankkostnader	-2 965	-2 187
Övriga externa kostnader	-424	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-261 177</b>	<b>-266 901</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-101 619	-106 950
Sammanträdesarvoden	-36 500	-35 500
Sociala kostnader	-41 313	-61 454
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-179 432</b>	<b>-203 904</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 092 487	-1 129 283
Avskrivning Markanläggningar	-48 545	-48 545
Avskrivning Anslutningsavgifter	-8 061	-8 061
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 149 093</b>	<b>-1 185 890</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-1 996 985
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>0</b>	<b>-1 996 985</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	1 940	12 962
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	28 525	4 742
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	214	5
Övriga ränteintäkter	2 641	150
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>33 320</b>	<b>17 859</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-990 531	-391 561
Övriga räntekostnader	0	-170
Övriga finansiella kostnader	-23 181	-61 464
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 013 712</b>	<b>-453 194</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	65 212 532	63 792 068
Mark	17 496 528	17 496 528
Anslutningsavgifter	80 614	80 614
Markanläggning	445 183	445 183
	<b>83 234 857</b>	<b>81 814 393</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	61 891	4 772 886
	<b>61 891</b>	<b>4 772 886</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-3 352 421
	<b>0</b>	<b>-3 352 421</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>83 296 748</b>	<b>83 234 858</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 545 710	-7 771 863
Anslutningsavgifter	-39 635	-31 574
Markanläggningar	-279 223	-230 678
	<b>-7 864 568</b>	<b>-8 034 115</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar på utrangerade komponenter</b>		
Byggnader	<b>0</b>	<b>1 355 437</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 092 487	-1 129 284
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-8 061	-8 061
Årets avskrivning markanläggningar	-48 545	-48 545
	<b>-1 149 093</b>	<b>-1 185 890</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 013 661</b>	<b>-7 864 568</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>74 283 087</b>	<b>75 370 289</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	56 636 227	57 666 823
Mark	17 496 528	17 496 528
Anslutningsavgifter	32 918	40 979
Markanläggningar	117 415	165 959

## Taxeringsvärden

Bostäder	63 200 000	63 200 000
Lokaler	3 617 000	3 617 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>66 817 000</b>	<b>66 817 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>41 447 000</i>	<i>41 447 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 370 000</i>	<i>25 370 000</i>

## Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-4 722	66
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-4 722</b>	<b>66</b>

## Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	242 512	145 242
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>242 512</b>	<b>145 242</b>

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	50 881
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	103 889
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	15 275
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 230	7 489
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>6 230</b>	<b>177 534</b>

## Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel (SBAB)	1 689 051	530 525
Transaktionskonto	339 083	2 075 727
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 028 134</b>	<b>2 606 252</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	26 317 120	26 644 900
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-387 440	-357 960
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut, exkl. amortering	-7 885 850	-21 066 690
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>18 043 830</b>	<b>5 220 250</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	2,47%	2023-06-28	2 800 000,00	-2 800 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,66%	2023-06-28	5 309 740,00	-5 291 140,00	18 600,00	0,00
SWEDBANK	4,66%	2023-09-27	5 309 740,00	-5 291 140,00	18 600,00	0,00
SWEDBANK	4,83%	3-månaders rörlig	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	4,66%	3-månaders rörlig	1 880 000,00	0,00	0,00	1 880 000,00
SWEDBANK	4,66%	3-månaders rörlig	2 005 850,00	0,00	0,00	2 005 850,00
SWEDBANK	4,29%	2025-06-18	0,00	2 800 000,00	59 660,00	2 740 340,00
SWEDBANK	4,29%	2025-06-18	0,00	5 291 140,00	55 800,00	5 235 340,00
SWEDBANK	4,09%	2026-06-17	0,00	5 291 140,00	55 800,00	5 235 340,00
SWEDBANK	2,47%	2027-06-23	5 339 570,00	0,00	119 320,00	5 220 250,00
<b>Summa</b>			<b>26 644 900,00</b>	<b>0</b>	<b>327 780,00</b>	<b>26 317 120,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 387 440 kr och har tre lån uppgående till 7 885 850 kr som villkorsändras, varför dessa delar av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 043 830 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ingen del av skulden förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Leverantörsskulder	0	185 291
Ej reskontraförda leverantörsskulder	16 151	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>16 151</b>	<b>185 291</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skatteskulder	13 500	12 373
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>13 500</b>	<b>12 373</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skuld för moms	8 728	5 205
Skuld sociala avgifter och skatter	84 460	158
Avräkning hyror och avgifter	0	540
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>93 188</b>	<b>5 902</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	37 037
Upplupna räntekostnader	61 494	49 447
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 036
Upplupna elkostnader	7 212	7 721
Upplupna värmekostnader	69 827	73 735
Upplupna styrelsearvoden	0	142 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	434 900
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	24 129
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	5 042	259 016
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>143 574</b>	<b>1 034 470</b>

<b>Not 21 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	26 884 000	26 884 000

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.**

Marika Sprinzl  
*Ordförande*

Renée Wendel Tofftin  
*Ledamot*

Emma Sjunnesson  
*Ledamot*

Katarina Persson  
*Ledamot*

Per Adolfsson  
*Ledamot*

Fredrik Ahlberg  
*Ledamot*

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
KPMG AB**

Per Jacobsson  
*Auktoriserad revisor*

