



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hjälmarén-Sköntorp

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hjälmarren 9	1945	Stockholm
Sköntorp 7	1986	Stockholm
Hjälmarren 10	1945	Stockholm
Hjälmarren 11	1986	Stockholm
Hjälmarren 12	1986	Stockholm
Sköntorp 8	1945	Stockholm
Sköntorp 9	1945	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Aktuell avgäldsperiod löper tom 2025-2026. Fastighetsägaren tidigast kan säga upp tomträtten till upphörande 2045-2046.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 15 flerbostadshus på totalt 7 fastigheter, varav 11 är byggda 1945 och 4 är byggda 1986.

Värdeåret är 1986

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 229 bostadsrätter om totalt 14 515 kvm och 11 lokaler om 949 kvm.

Byggnadernas totalyta är 15 464 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Adolfsson	Ordförande
Lena Gullstrand	Kassör
Marcus Glad	Sekreterare
Alf Lennart Torbjörn Petersson	Styrelseledamot
Conrad Karlsson Palmcrantz	Styrelseledamot
Maja Claesson	Styrelseledamot
Martin Björn Blomqvist	Styrelseledamot
Romano Losciale	Suppleant
Claes-Göran Lindvall	Suppleant
Sofie Johansson	Suppleant

Valberedning

Per Gullstrand
Sofia Eleftheriadis

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Birgitta Enquist	Internrevisor	
Jörgen Götehed	Extern revisor	BoRevision
Karin Imark	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Byte armatur i trapphus
Säkerhetsinstallation Tak
Tilläggsisolering Vindar
- 2016 ● Upplåtelse tidigare lokal till Bostadsrätt
- 2016-2017 ● Genomgång dagvattenledningar
- 2018 ● Takbyte 1 hus
Påbörjat Byte och utökning taggssystem
- 2019 ● Takbyte 4 hus

- 2020** ● Takbyte 3 hus
Renovering av en gård
- 2021** ● Takbyte 3 hus
Renovering av övernattningsrum som ersätts av två övernattningslägenheter

Övrig verksamhetsinformation

De 7 fastigheterna är bebyggda med totalt 15 flerbostadshus, varav 11 är byggda 1945 och 4 byggda 1986.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har under året löst det sista bolånet, vilket innebär att föreningen för tillfället är skuldfri. Vi har också placerat överlikviditeten på placeringskonton hos två olika banker för att få bättre ränta.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna för bostäder med 2% fr o m 2023-03-01.

Föreningen har under året upplåtit en bostadsrätt. Föreningen har nu 229 bostadsrätter och åtta hyresrätter.

Föreningen har tidigare haft en fordran på en entreprenör från år 2020 gällande en skada som entreprenören orsakat föreningen. Föregående år valde man, i samråd med revisor, att avskriva fordran då det var en osäker fordran. Detta påverkade resultatet för 2022 negativt med beloppet 1 575 911 kr. Ärendet gällande denna skada har varit uppe i domstol och under 2023 förlorade föreningen målet. Detta har medfört rättegångskostnader för föreningen om cirka 640 tkr.

Förändringar i avtal

Enligt den omförhandling av elavtal som gjordes under hösten 2022, började det nya avtalet med Vattenfall att löpa under januari 2023.

Övriga uppgifter

Utemiljö

Bergfast AB har under året hanterat löpande förvaltning av föreningens utemiljö. Förvaltningen har inneburit snöröjning och sandning vintertid samt generell trädgårdsskötsel såsom gräsklippning, häckklippning, skräpplock under vår, sommar och höst.

Marksyn har genomförts tillsammans med Bergfast vår och höst för att bedöma vilka åtgärder som behöver utföras på gårdarna.

Under våren genomfördes en trädgårdsdag där ett glatt gäng av föreningens medlemmar gemensamt städade fint på våra gårdar och i gemensamma utrymmen såsom cykelrum och återvinningsrum. Dagen avslutades med en gemensam korvgrillning enligt tradition i föreningen.

Digitala bokningssystemet

Under året som gick implementerades det digitala bokningssystemet till fullo, vilket betyder att föreningen nu erbjuder ett toppmodernt sätt att boka föreningslokalen, tvättstugor och övernattningslägenheter. Den digitala bokningen har förenklat och förbättrat möjligheten för medlemmarna att boka föreningens gemensamma utrymmen.

Information & kommunikation

Bostadsrättsföreningen har under året fortsatt att satsa på att förbättra kommunikationen med medlemmarna. Styrelsen har regelbundet informerat om föreningens verksamhet och uppdateringar genom digitala kanaler som föreningshemsidan och mejlutskick till prenumeranter.

Under året har det också varit möjligt för medlemmar att besöka styrelsen i samband med varje månadsmöte, samt kommunicera direkt via email. Styrelsen ser fortsatt utveckling av kommunikationen som en viktig del i att stärka föreningens gemenskap och medlemsengagemang.

Gemensamma lokaler

Föreningen upplåter tre gemensamma lokaler att hyras av medlemmarna.

En föreningslokal för max 30 personer (hyra 200 kr/dag) samt två övernattningsrum (hyra 300 kr respektive 400 kr/natt).

Övernattningsrummen är fortsatt väldigt uppskattat av medlemmarna och har hyrts frekvent. Mot bakgrund av den täta uthyrningsfrekvensen har styrelsen beslutat att anlita extern städning en gång per kvartal att komplettera den städning som åligger medlemmarna efter varje uthyrningstillfälle.

Fastigheter

SBC har under året fått i uppdrag att ta fram ett förfrågningsunderlag för upphandling av dränering av våra fastigheter från 40-talet, och en samtidig upprustning av gårdarna. Vi inväntar i nuläget detta FFU, för att därefter kunna ta in offerter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 314 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 316 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 056 963	11 798 503	11 562 787	11 296 263
Resultat efter fin. poster	-2 216 575	-2 183 310	-5 017 855	-5 754 105
Soliditet (%)	98	98	98	95
Yttre fond	3 847 255	4 358 271	1 101 462	1 101 462
Taxeringsvärde	513 942 000	513 942 000	367 154 000	367 154 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	680	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	0	100	100	361
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	0	90	90	323
Sparande per kvm totalyta, kr	132	156	161	153
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	41	30	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	129	116	124	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	44	33	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	211	202	186	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Vi har gått från K2 till K3 när det gäller att beräkna avskrivningar, vilket har inneburit en betydligt större avskrivning än året innan. Dessutom har vi under året upplåtit en bostadsrätt som tidigare var en hyresrätt. Eftersom den likviden inte finns med som intäkt i resultaträkningen kommer endast utgiften att bokföras när vi använder pengarna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	140 889 508	-	-	140 889 508
Upplåtelseavgifter	51 671 703	-	3 260 000	54 931 703
Fond, yttre underhåll	4 358 271	-592 016	81 000	3 847 255
Balanserat resultat	-38 917 994	-1 591 294	-81 000	-40 590 288
Årets resultat	-2 183 310	2 183 310	-2 216 575	-2 216 575
Eget kapital	155 818 178	0	1 043 425	156 861 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-40 509 288
Årets resultat	-2 216 575
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 000
Totalt	-42 806 863

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	79 861
Balanseras i ny räkning	-42 727 002

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 056 963	11 798 503
Övriga rörelseintäkter	3	718 226	406 881
Summa rörelseintäkter		12 775 188	12 205 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 999 509	-8 601 717
Övriga externa kostnader	9	-1 732 647	-2 866 999
Personalkostnader	10	-401 787	-389 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 832 351	-2 515 872
Summa rörelsekostnader		-14 966 293	-14 374 176
RÖRELSERESULTAT		-2 191 105	-2 168 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 243	5 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-47 714	-19 594
Summa finansiella poster		-25 470	-14 518
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 216 575	-2 183 310
ÅRETS RESULTAT		-2 216 575	-2 183 310

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	150 318 084	154 144 978
Maskiner och inventarier	13	0	5 470
Summa materiella anläggningstillgångar		150 318 084	154 150 447
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150 318 084	154 150 447
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-182 009	136 645
Övriga fordringar	14	3 814 095	4 798 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	484 087	440 418
Summa kortfristiga fordringar		4 116 173	5 375 902
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		5 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		26 199	137 046
Summa kassa och bank		26 199	137 046
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 142 372	5 512 948
SUMMA TILLGÅNGAR		159 460 456	159 663 395

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		195 821 211	192 561 211
Fond för yttre underhåll		3 847 255	4 358 271
Summa bundet eget kapital		199 668 466	196 919 482
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-40 590 288	-38 917 994
Årets resultat		-2 216 575	-2 183 310
Summa ansamlad förlust		-42 806 864	-41 101 304
SUMMA EGET KAPITAL		156 861 602	155 818 178
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	1 391 300
Leverantörsskulder		569 819	448 542
Skatteskulder		45 473	35 725
Övriga kortfristiga skulder		97 733	100 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 885 829	1 869 185
Summa kortfristiga skulder		2 598 854	3 845 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 460 456	159 663 395

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 191 105	-2 168 792
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 832 363	2 515 872
	1 641 258	347 080
Erhållen ränta	22 243	5 076
Erlagd ränta	-54 214	-14 918
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 609 288	337 238
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	184 801	1 472 801
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	151 436	251 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 945 525	2 061 375
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 260 000	0
Amortering av lån	-1 391 300	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 868 700	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 814 225	2 061 375
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 763 966	2 702 591
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 578 191	4 763 966

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hjälmarens-Sköntorp har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

2023 är första året som K3 tillämpas för föreningen.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,35 - 4,76 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	9 004 270	8 819 425
Hysesintäkter bostäder	529 727	553 067
Hysesintäkter lokaler	932 476	870 182
Hysesintäkter lokaler, moms	217 668	204 035
Hysesintäkter garage	231 552	238 877
Hysesintäkter p-plats	203 500	203 475
Hysesintäkter förråd	59 999	47 932
Deb. fastighetsskatt	26 924	0
Intäkter kabel-TV	313 613	313 260
Bredband	286 342	286 020
Uppvärmning	48 136	61 122
Uppvärmning, moms	14 388	0
Övernattnings-/gästlägenhet	92 743	100 550
Dröjsmålsränta	2 757	0
Pantsättningsavgift	21 525	57 960
Överlåtelseavgift	22 216	0
Andrahandsuthyrning	49 138	42 636
Öres- och kronutjämning	-12	-37
Summa	12 056 963	11 798 503

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	83 363	0
Övriga intäkter	85 063	107 881
Försäkringsersättning	289 800	0
Återbäring försäkringsbolag	260 000	299 000
Summa	718 226	406 881

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetskötsel utöver avtal	70 443	48 094
Fastighetskötsel gård enl avtal	321 751	268 753
Fastighetskötsel gård utöver avtal	130 949	5 923
Larm och bevakning	0	2 802
Städning enligt avtal	577 503	535 322
Städning utöver avtal	0	4 452
Sotning	0	27 004
Hissbesiktning	11 485	24 031
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	20 949
Brandskydd	14 385	89 412
Bevakning	4 457	3 786
Myndighetstillsyn	6 500	13 860
Gårdkostnader	10 941	7 906
Gemensamma utrymmen	2 095	21 051
Snöröjning/sandning	201 875	186 059
Serviceavtal	38 042	82 666
Förbrukningsmaterial	13 479	499
Summa	1 403 905	1 342 570

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	22 621
Hyseslägenheter	18 744	0
Bostadsrättslägenheter	28 745	0
Hyseslokaler	0	18 214
Förskola	7 441	7 914
Tvättstuga	166 229	133 368
Trapphus/port/entr	27 853	10 332
Dörrar och lås/porttele	67 653	45 121
Övriga gemensamma utrymmen	2 415	0
VVS	73 036	69 579
Ventilation	0	32 207
Elinstallationer	69 912	16 393
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	18 370
Hissar	204 948	63 497
Fönster	15 213	35 665
Balkonger/altaner	11 228	0
Mark/gård/utemiljö	0	18 683
Vattenskada	488 026	0
Skador/klotter/skadegörelse	121 559	50 815
Summa	1 303 001	542 779

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	13 716
Gemensamma utrymmen	58 657	69 025
Elinstallationer	21 204	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	91 547
Hiss	0	417 728
Summa	79 861	592 017

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	443 213	641 749
Uppvärmning	2 000 037	1 798 241
Vatten	827 091	684 403
Sophämtning/renhållning	308 755	401 664
Summa	3 579 096	3 526 058

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	154 834	145 599
Markhyra/vägavgift/avgälder	18 567	17 007
Tomträttsavgäld	1 162 200	1 162 200
Kabel-TV	452 117	295 308
Bredband	369 916	518 758
Fastighetsskatt	476 013	459 423
Summa	2 633 646	2 598 295

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	6 505
	160	0
Tele- och datakommunikation	17 622	7 807
Juridiska åtgärder	637 468	194 581
Inkassokostnader	0	3 200
Revisionsarvoden extern revisor	25 448	20 824
Fritids och trivselkostnader	2 300	1 123
Föreningskostnader	8 540	16 789
Förvaltningsarvode enl avtal	779 900	761 132
Överlåtelsekostnad	31 239	0
Pantsättningskostnad	26 682	0
Övriga förvaltningsarvoden	31 018	32 259
Korttidsinventarier	0	49 846
Administration	144 916	95 434
Konsultkostnader	27 354	101 587
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	1 575 911
Summa	1 732 647	2 866 999

Övriga driftkostnader 1 575 911 avser den osäkra fordran från år 2020 som styrelsen valde att kostnadsföra i samråd med revisor. Tydligare information om denna fordran finns att läsa i avsnittet föreningens ekonomi under rubriken ekonomi.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	298 177	292 128
Revisionsarvode arvoderad	5 100	4 000
Övriga arvoden	2 550	1 750
Arbetsgivaravgifter	95 960	91 710
Summa	401 787	389 588

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	47 588	19 491
Övriga räntekostnader	126	103
Summa	47 714	19 594

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	189 198 623	189 198 623
Årets inköp	2	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	189 198 625	189 198 623
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 053 645	-32 550 919
Årets avskrivning	-3 826 896	-2 502 726
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 880 541	-35 053 645
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	150 318 084	154 144 978
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	218 600 000	218 600 000
Taxeringsvärde mark	295 342 000	295 342 000
Summa	513 942 000	513 942 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	574 584	574 584
Utgående anskaffningsvärde	574 584	574 584
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-569 115	-555 969
Avskrivningar	-5 470	-13 146
Utgående avskrivning	-574 584	-569 115
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	5 470

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	262 103	171 919
Klientmedel	0	3 567 954
Transaktionskonto	2 483 818	4 630
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 335
Summa	3 814 095	4 798 838

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	290 550	290 550
Förutbet försäkr premier	39 492	36 778
Förutbet kabel-TV	120 349	113 091
Förutbet bredband	33 696	0
Summa	484 087	440 418

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Summa			0	1 391 300
Varav kortfristig del			0	1 391 300

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	63 640	99 389
Uppl kostnad Städning entrepr	57 032	0
Uppl kostn el	41 592	87 053
Uppl kostnad Värme	287 382	279 058
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	30 000
Uppl kostn räntor	0	6 500
Uppl kostn vatten	150 449	132 396
Uppl kostnad Sophämtning	57 246	62 016
Uppl kostnad arvoden	2 750	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	864	0
Förutbet hyror/avgifter	1 194 874	1 172 773
Summa	1 885 829	1 869 185

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	121 787 000	121 787 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har upphandlat ett nytt städavtal och bytt leverantör. Sedan den 1 februari 2024 städar Coor i föreningens allmänna utrymmen.