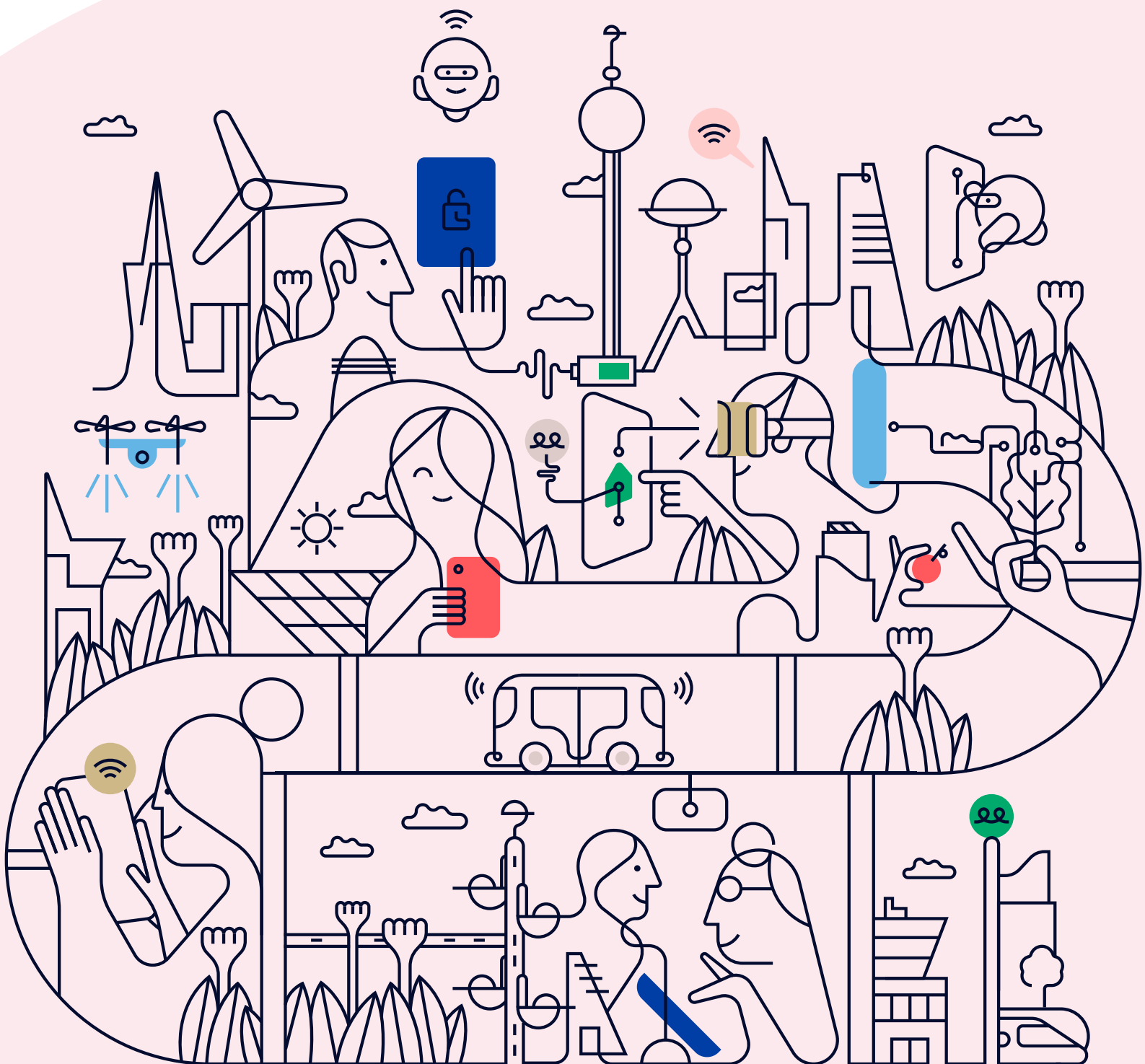




Välkommen till årsredovisningen för Brf TALLSTIGEN

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. 18

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-12 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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Lagsagan 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrevs om under 2019. Stockholms Stad kan säga upp tomträtten tidigast 2050. Nuvarande avgäldsperiod går ut 2029.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 36 bostadsrätter om totalt 2 040 kvm och 4 lokaler om 126 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 166 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Ionut Valache	Ordförande
Eva Madelene Dysén	Styrelseledamot
Sebastian Lukasiewicz	Styrelseledamot
Viktor Uusimaa	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision
-----------------	---------	-------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stamspolning Kök - I syfte att förhindra framtida stopp pga fettansamlingar enl. råd från drift
Statusinventering Hyresrätter - Samtliga Hyresrätter besiktades av drift. rapport mottagen.
Generellt är status ok.
Status kontroll av värmeanläggning - För att säkerställa anläggningens fortsatta optimala drift.
- 2022** ● Ny tätning av kortsida (port 11) - Förhindra dagvattenintrång. Slutligt åtgärd.
Byte av Drop-in Tvättmaskin - Havererade under hösten
Byte Portbelysningen (samtliga 6 portar) - Tidigare armaturer bröts av troligen i samband med snöstorm
Besiktning Skyddsrum - Besiktades av MSB under hösten med godkänt resultat
- 2021** ● Renovering av lägenhet 149 - Lägenhet nummer 149 var tidigare en hyresrätt. Denna sades upp under 2021 och styrelsen beslutade att ombilda denna till en bostadsrätt och sälja den. Innan försäljning målades alla väggar i lägenheten om till Stockholmsvitt samt ett trestavigt parkettgolv lades in i lägenheten.
Dagvattenledning, Jönåkersvägen 11 gavel - Inspektion av dagvattenledningar utförd. Planering för översyn mark under 2022.
Åtgärder på OVK besiktning - De anmärkningar som inkom i samband med OVK besiktningen kommer att följas upp på och åtgärdas 2021.
Fukt på kortsida - Då det fortfarande är problem med fukt på kortsidan så är detta högsta prioritet att åtgärda för 2021.
- 2020** ● OVK besiktning - Franska bukten genomförde i mars och juni en OVK besiktning.
Byte av tvättmaskin och torktumlare - Byte av tvättmaskin och torktumlare i tvättstugan, i enlighet med underhållsplan.
OVK besiktning - OVK besiktning är inbokad att genomföras i februari 2020
Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare - Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare
Belysning och gångar framsida - Anskaffa belysning på framsidan av huset samt iordningställa gångar och rabatter.
- 2019** ● Återkoppling av tidigare fönsterbyte - År 2016 bytte styrelsen ytterkarmarna på fönstren i byggnaden. Trots att MIR-gruppen hade lovat att det skulle bli tätt så blev det inte det. MIR-gruppen gjorde under 2019 en besiktning av de fönster de tidigare år nytt och tätade de fönster som behövdes.
Tvättning av balkongskärmar - Tvätta och laga balkongskärmar
Energideklaration - Energideklaration gjordes under året.
Renovering av lägenhet 139 - Lägenhet nummer 139 var tidigare en hyresrätt. Denna sades upp under 2019 och styrelsen beslutade att ombilda denna till en bostadsrätt och sälja den. Innan försäljning målades alla väggar i lägenheten om till Stockholmsvitt samt ett trestavigt parkettgolv lades in i lägenheten.

- 2018-2019** ● Gjuta golv, dra in avlopp och el - Två lokaler i källaren slogs ihop till en genom att riva en vägg. Styrelsen beslutade att gjuta golv samt dra in avlopp i lokalen också.
- 2018** ● Schacktning och dränering av kortsida - Då tätningen som gjordes 2017 inte verkar ha hjälpt schacktrade och dränerade Brf Tallstigen om kortsidan vid port 11.
Trädfällning baksida - Träd som stod på föreningens tomt och som mådde dåligt och riskerade att rasa vid vind avverkades.
Schaktning av kortsida - Schaktning av fastighetens kortsida för att leda bort dagvatten då tidigare tätning visat sig otillräcklig
- 2017** ● Byte av avloppsstam - Byte av avloppsstam i källaren. Ersätter den med två separata stammar för avlopp och dagvatten
Byte av elservis och elstam - Byte av huvudledning, mätartävlor, serviscentral samt nya armaturer i källargång och i trapphus
- 2016** ● Tätning av kortsida - Förhindra dagvattenintrång
Byte av källardörrar - Byte av trasiga och gamla dörrar
Isolering - Ny och tilläggsisolering av vinden
Fönsterrenovering - Byte av ytterfönster, nu treglas

Planerade underhåll

- 2027** ● Byte av torktumlare
- 2027** ● Takfot målning
- 2026** ● Radonmätning
Spolning avloppsstammar
Tvättning balkongskärmar
Underhåll trappor
Underhåll portar
- 2025** ● Stuprör byte
Tegelfasad tvättning
Ventilationskanal rensning
Reparation tegelfasad
OKV besiktning
- 2024-2025** ● Översyn värmeanläggning - Efter åtgärdsförslag ser föreningen över möjligheterna för uppgradering
- 2024** ● Byte av Torkskåp - Nuvarande torkskåp verkar ha uppnått sin tekniska livslängd.
Plåtdetaljer takmålning
Dagvatten. Rensa och reparera inkommande dagvattenledningar

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning (2018-11-30)	Jensen Drift & Underhåll
Ekonomisk förvaltning (2017-12-31)	SBC AB
Vinter avtal (löpande, 4 mån uppsägning)	Jensen Drift & Underhåll
Städ av trapphus, källare, tvättstugor (löpande)	Gubbängens Städservice

Skötsel av grönytor Jensens Drift & Underhåll

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Domsagan , med en andel på 8.7%.

Samfälligheten förvaltar sophämtning.

Övrig verksamhetsinformation

2023 - Startkit för matavfalls sortering har mottagits (efter komplikationer). Distribuerat till medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 20% vid årsskiftet 2023/24 för att säkerställa föreningens ekonomi.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Vårt elavtal löper ut och måste omförhandlas.

Övriga uppgifter

2023 - 2st parkeringsplatser har tillfallit till föreningen efter lång tvist med grannfastighet. Föreningen har fått tillåtelse från Exploateringskontoret om att nyttja dessa.

2023 - Föreningens hemsidan är nu under uppbyggnad. Uppbyggnaden kommer fortsätta under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 771 281	1 709 482	1 701 814	1 641 219
Resultat efter fin. poster	-946 884	-547 747	-779 173	-759 954
Soliditet (%)	71	72	72	68
Yttre fond	2 733 936	2 538 936	2 464 724	2 369 199
Taxeringsvärde	42 287 000	42 313 000	42 287 000	42 287 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	678	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 690	10 309	10 309	12 371
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 925	6 925	6 893	8 272
Sparande per kvm totalyta, kr	-141	27	-24	-28
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	14	12	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	195	170	175	153
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	47	44	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	270	230	231	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,15	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,29	-	-	-

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

Årets negativa resultat beror på de ökade drift och ränteutgifterna vi haft under det gångna året. Styrelsens fortsätter sitt arbete med se över intäkter och kostnader. I detta är vi åter tvungen att se över våra årsavgifter och hyresavgifter på våra lokaler. Vi kommer även se om det möjligt och lönsamt för oss att ev amortera en del av våra lån.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	34 791 991	-	-	34 791 991
Upplåtelseavgifter	10 158 707	-	-	10 158 707
Fond, yttre underhåll	2 538 936	-	195 000	2 733 936
Balanserat resultat	-7 735 330	-547 747	-195 000	-8 478 077
Årets resultat	-547 747	547 747	-946 884	-946 884
Eget kapital	39 206 557	0	-946 884	38 259 673

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 283 077
Årets resultat	-946 884
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
Totalt	-9 424 961

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	36 875
Balanseras i ny räkning	-9 388 086

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	1 771 281	1 709 482
Övriga rörelseintäkter	3	2 453	-1 188
Summa rörelseintäkter		1 773 734	1 708 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 275 746	-1 131 002
Övriga externa kostnader	9	-132 660	-112 591
Personalkostnader	10	-103 488	-95 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-604 824	-605 986
Summa rörelsekostnader		-2 116 718	-1 944 786
RÖRELSERESULTAT		-342 984	-236 492
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 373	4 745
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-622 273	-316 000
Summa finansiella poster		-603 900	-311 255
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-946 884	-547 747
ÅRETS RESULTAT		-946 884	-547 747

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	52 191 458	52 779 722
Maskiner och inventarier	13	23 470	40 030
Summa materiella anläggningstillgångar		52 214 928	52 819 752
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 214 928	52 819 752
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 608	1
Övriga fordringar	14	1 446 187	1 678 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	80 321	75 145
Summa kortfristiga fordringar		1 540 116	1 753 835
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 540 116	1 753 835
SUMMA TILLGÅNGAR		53 755 044	54 573 587

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 950 698	44 950 698
Fond för yttre underhåll		2 733 936	2 538 936
Summa bundet eget kapital		47 684 634	47 489 634
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 478 077	-7 735 330
Årets resultat		-946 884	-547 747
Summa ansamlad förlust		-9 424 961	-8 283 077
SUMMA EGET KAPITAL		38 259 673	39 206 557
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		125 447	90 525
Skatteskulder		5 646	4 180
Övriga kortfristiga skulder		24 180	22 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	340 098	250 080
Summa kortfristiga skulder		5 495 371	5 367 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 755 044	54 573 587

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-342 984	-236 492
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	604 824	605 986
	261 840	369 493
Erhållen ränta	18 373	4 745
Erlagd ränta	-561 773	-316 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-281 560	58 238
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 605	-4 825
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 841	-10 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-232 324	42 785
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-232 324	42 785
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 669 891	1 627 106
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 437 567	1 669 891

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgifterna så ingår kostnader för kabel-TV och bredband.

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	0,29 - 3,57 %
Tvättmaskiner	20 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 049 688	999 670
Hysesintäkter bostäder	645 096	646 876
Hysesintäkter lokaler	51 696	51 700
Hysesintäkter p-plats	4 800	0
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Hyses- och avgiftsrabatt	-3 641	0
Pantsättningsavgift	7 350	5 072
Överlåtelseavgift	10 294	0
Öres- och kronutjämning	-2	165
Summa	1 771 281	1 709 482

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	2 453	-1 188
Summa	2 453	-1 188

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	56 298	32 006
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 156	10 054
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	21 083
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	7 698
Larm och bevakning	3 500	8 756
Städning enligt avtal	72 632	65 496
Gårdkostnader	4 250	0
Gemensamma utrymmen	5 385	0
Snöröjning/sandning	33 991	14 462
Serviceavtal	0	13 478
Förbrukningsmaterial	168	1 090
Summa	198 380	174 123

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslägenheter	3 461	0
Bostadsrättslägenheter	625	0
Tvättstuga	13 566	46 704
Dörrar och lås/porttele	6 313	0
Övriga gemensamma utrymmen	2 481	0
VVS	3 725	0
Elinstallationer	0	24 100
Fönster	7 363	0
Mark/gård/utemiljö	1 983	0
Vattenskada	3 136	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 778	0
Summa	44 431	70 804

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	36 875	0
Summa	36 875	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	32 569	29 568
Uppvärmning	422 288	368 772
Vatten	130 546	100 814
Sophämtning/renhållning	0	15 946
Summa	585 403	515 100

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	27 487	25 950
Tomträttsavgäld	194 000	180 100
Kabel-TV	13 602	12 281
Bredband	21 648	21 648
Samfällighetsavgifter	75 696	55 992
Fastighetsskatt	78 224	75 004
Summa	410 657	370 975

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 226	2 039
Inkassokostnader	2 047	525
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	2
Revisionsarvoden extern revisor	22 625	18 084
Föreningskostnader	0	1 920
Förvaltningsarvode enl avtal	79 406	77 170
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	11 032	0
Administration	1 154	11 461
Konsultkostnader	3 140	1 390
Summa	132 660	112 591

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 751	72 450
Arbetsgivaravgifter	24 737	22 758
Summa	103 488	95 208

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	622 264	316 000
Kostnadsränta skatter och avgifter	9	0
Summa	622 273	316 000

NOT 12, BYGGNAD	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 849 941	57 849 941
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 849 941	57 849 941
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 070 219	-4 480 797
Årets avskrivning	-588 264	-589 422
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 658 483	-5 070 219
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 191 458	52 779 722
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 399 000	23 399 000
Taxeringsvärde mark	18 914 000	18 914 000
Summa	42 313 000	42 313 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 820	82 820
Utgående anskaffningsvärde	82 820	82 820
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-42 790	-26 226
Avskrivningar	-16 560	-16 564
Utgående avskrivning	-59 350	-42 790
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 470	40 030

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 620	8 798
Klientmedel	0	615 163
Transaktionskonto	369 393	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	1 446 187	1 678 689

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	53 912
Förutbet försäkr premier	19 288	17 843
Förutbet kabel-TV	3 621	3 390
Förutbet tomträtt	52 000	0
Förutbet bredband	5 412	0
Summa	80 321	75 145

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2027-09-30	4,09 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-09-30	4,12 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,95 %	5 000 000	5 000 000
Summa			15 000 000	15 000 000
Varav kortfristig del			5 000 000	5 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 kr.

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
Uppl kostnad Städning entrepr	5 875	5 562
Uppl kostn el	2 949	2 585
Uppl kostnad Värme	64 626	58 422
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	18 000
Uppl kostn räntor	60 500	0
Uppl kostn vatten	21 713	19 570
Förutbet hyror/avgifter	164 435	145 941
Summa	340 098	250 080

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 800 000	33 800 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Daniel Ionut Valache
Ordförande

Eva Madelene Dysén
Styrelseledamot

Sebastian Lukasiewicz
Styrelseledamot

Viktor Uusimaa
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Extern revisor