

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsföreningen  
Malmöhus nr 7  
Org nr: 746000-8126

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

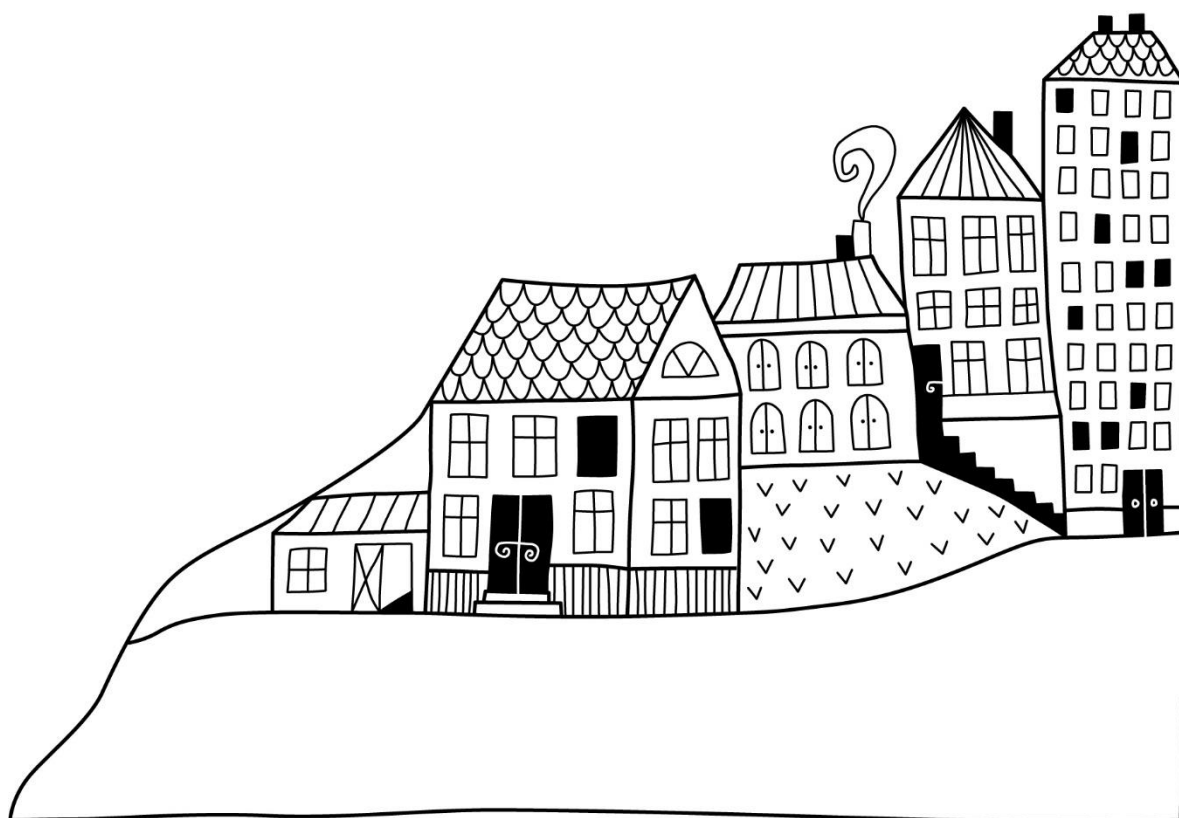
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## **Bilagor**

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus nr 7 får  
härmed avge 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 Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-24. Årets resultat är lägre än föregående år med 153 tkr men fortsatt positivt resultat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två (2) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 212% till 189%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 675 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 093 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hästhoven 8 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 187 lägenheter samt 28 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adresser är Jägersrogatan 8-18, Botildenborgsvägen 9-13 samt Poppelgatan 28 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-01-01 med en årlig avgäld på 484 792 kr. Föreningen har fått en ny årlig avgäld fr.o.m. 2025-01-01 på 792 090 kr avgälden gäller oförändrat i 10 år.

## Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
33	124	28	2	187

---

## Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-Platser
12	8	15

---

Total tomtarea 10 132 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 10 431 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 381 m<sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1381 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 109 836 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 109 836 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,65 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## 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 279 och planerat underhåll för 118. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** 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 279 tkr och planerat underhåll för 118 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning (K3) 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: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normal inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdateras en gång om året.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Takreovering	2007
Värmeanläggning	2013
Markytor	2014
Huskropp utvändigt	2014
Gemensamma utrymmen	2014
Byte av tvättmaskiner	2016
Stambyte	2017
Murning av garageuppfart	2018
Installationer värmecentral	2020
Termostatbyte, värmeväxlare & termostater	2022
Taggsystem & porttelefoner	2022

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Tvättmaskin och torktumlare	73 171
Installationer- Lysrör lokal	19 300
Huskropp utvändigt- byte av fönster	25 620

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>
Andreas Göthe	Ordförande	Avgått under 2024
Maline Andersson	Ordförande	2024
Nour Mohamad	Ledamot	2025
Malin Camara Björck	Ledamot	2025
Mattias Kärfve	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Amela Kastrat	Suppleant	2025
Leman Ela Ali	Suppleant	2025
Shadan Sherwani	Suppleant	2024
Ulf Andersson	Suppleant	
	Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	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. Föreningen har under året mottagit el-stöd från staten om 341 207 kr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 217 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 215 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 768 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 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 460 365	9 705 787	9 564 559	9 440 643	9 165 696
Rörelsens intäkter	10 998 632	9 879 820	9 860 186	10 145 295	9 341 283
Resultat efter finansiella poster	417 866	571 703	1 275 805	344 125	524 468
Årets resultat	417 866	571 703	1 275 805	344 125	524 468
Resultat exkl avskrivningar	2 092 642	2 223 139	2 864 040	1 932 363	2 112 706
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 671 642	1 831 139	2 405 040	-929 637	-749 294
Balansomslutning	67 080 864	67 240 925	67 835 571	67 561 779	68 113 276
Årets kassaflöde	440 622	391 880	1 515 718	230 502	1 361 742
Soliditet %	17	16	15	14	13
Likviditet %	25	15	23	19	173
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	91	90	86	91
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,0	0,0	0,0	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	924	861	849	839	816
Driftkostnader kr/kvm	547	507	460	531	404
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	537	490	447	506	394
Energikostnad kr/kvm	285	235	213	212	196
Underhållsfond kr/kvm	1 216	1 190	1 201	1 175	959
Reservering till underhållsfond kr/kvm	36	33	39	242	242
Sparande kr/kvm	187	205	256	189	189
Ränta kr/kvm	141	74	66	79	79
Skuldsättning kr/kvm	4 511	4 611	4 712	4 801	4 881
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 108	5 222	5 335	5 437	5 527
Räntekänslighet %	5,5	6,1	6,3	6,5	6,8

## 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	245 303	5 000	0	14 054 797	-3 868 356	571 703
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					571 703	-571 703
Reservering underhållsfond				421 000	-421 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-118 091	118 091	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						417 866
<b>Vid årets slut</b>	<b>245 303</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>14 357 706</b>	<b>-3 599 562</b>	<b>417 866</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 296 653
Årets resultat	417 866
Årets fondreservering enligt stadgarna	-421 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	118 091
<b>Summa</b>	<b>-3 181 696</b>

Styrelsen föreslår  
följande  
behandling av  
den ansamlade  
förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 3 181 696**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 460 365	9 705 787
Övriga rörelseintäkter	Not 3	538 267	174 033
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 998 632</b>	<b>9 879 820</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 466 547	-5 992 469
Övriga externa kostnader	Not 5	-632 156	-605 752
Personalkostnader	Not 6	-220 242	-227 339
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 674 776	-1 651 436
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 993 722</b>	<b>-8 476 995</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 004 910</b>	<b>1 402 825</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 610	26 928
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	96 855	48 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 689 509	-906 586
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 587 044</b>	<b>-831 121</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>417 866</b>	<b>571 703</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>417 866</b>	<b>571 703</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	58 047 968	59 661 385
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	37 187	57 569
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	956 130	997 107
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 041 285</b>	<b>60 716 061</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	280 500	280 500
Andra långfristiga fordringar	Not 15	1 022 469	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 302 969</b>	<b>280 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 344 253</b>	<b>60 996 561</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	41 145	8 690
Övriga fordringar	Not 17	113 882	77 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	644 752	662 191
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>799 779</b>	<b>748 155</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 19	2 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 20	3 936 832	5 496 210
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 936 832</b>	<b>5 496 210</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 736 611</b>	<b>6 244 365</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>67 080 864</b>	<b>67 240 925</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	250 303	250 303	
Fond för yttre underhåll	14 357 705	14 054 797	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 608 008</b>	<b>14 305 100</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 599 562	-3 868 356	
Årets resultat	417 866	571 703	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 181 696</b>	<b>-3 296 653</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 426 312</b>	<b>11 008 447</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	28 813 652	13 813 652
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 813 652</b>	<b>13 813 652</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	24 467 586	40 653 934
Leverantörsskulder	Not 22	948 705	500 674
Övriga skulder	Not 23	-11 197	60 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 435 806	1 203 877
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 840 900</b>	<b>42 418 826</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>67 080 864</b>	<b>67 240 925</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	417 866	571 703
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 674 776	1 651 436
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 092 642</b>	<b>2 223 139</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 051 624	767 579
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	608 421	19 999
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>649 439</b>	<b>3 010 717</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-1 022 469	
Investeringar i byggnader & mark	0	-1 432 489
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 022 469</b>	<b>-1 432 489</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 186 348	-1 186 348
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 186 348</b>	<b>-1 186 348</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 559 378</b>	<b>391 880</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>5 496 210</b>	<b>5 104 330</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 936 832</b>	<b>5 496 210</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

# 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
Byggnader	Linjär	5-50 år
Maskiner & tekniska anläggningar	Linjär	5-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 003 700	7 276 260
Hyror, bostäder	33 200	14 700
Hyror, lokaler	800 284	723 334
Hyror, garage	16 656	16 656
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 272	-1 272
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 616	-2 882
Bränsleavgifter, bostäder	1 335 540	1 335 540
Vattenavgifter	25 920	16 705
Elavgifter	250 953	326 746
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 460 365</b>	<b>9 705 787</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	17 750	24 000
Övriga avgifter	500	0
Balkonginglasning	0	525
Övriga ersättningar	144 215	38 256
Fakturerade kostnader	0	15 275
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-18
Erhållna statliga bidrag	341 207	0
Övriga rörelseintäkter	34 601	80 035
Försäkringsersättningar	0	15 960
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>538 267</b>	<b>174 033</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-118 091	-199 771
Reparationer	-278 575	-335 479
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-345 503	-332 413
Tomträttsavgäld	-484 792	-484 792
Försäkringspremier	-172 001	-153 573
Kabel- och digital-TV	-308 948	-294 489
Återbäring från Riksbyggen	5 300	6 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-945	0
Serviceavtal	-34 786	-32 613
Obligatoriska besiktningar	0	-10 755
Bevakningskostnader	-19 538	-7 003
Snö- och halkbekämpning	-7 456	-4 750
Förbrukningsinventarier	-68 096	-138 310
Fordons- och maskinkostnader	-7 168	0
Vatten	-663 262	-546 418
Fastighetsel	-1 080 587	-862 579
Uppvärmning	-1 620 455	-1 362 183
Sophantering och återvinning	-330 083	-300 766
Förvaltningsarvode drift	-931 559	-933 375
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 466 547</b>	<b>-5 992 469</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	-511 598	-515 080
IT-kostnader	-360	-8 844
Arvode, yrkesrevisor	-15 938	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-32 338	-1 850
Kreditupplysningar	-2 313	-3 066
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 112	-33 797
Representation	-5 035	-1 500
Kontorsmateriel	-1 571	-4 276
Telefon och porto	-10 333	-7 513
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	-831
Medlems- och föreningsavgifter	-7 854	-7 854
Bankkostnader	-5 501	-2 820
Övriga externa kostnader	-200	-3 322
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-632 156</b>	<b>-605 752</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	-171 300	-177 499
Sociala kostnader	-48 942	-49 840
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-220 242</b>	<b>-227 339</b>



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 613 418	-1 603 736
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 382	-20 382
Avskrivning Installationer	-40 977	-27 318
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 674 776</b>	<b>-1 651 436</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 610	26 928
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 610</b>	<b>26 928</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	28 412	47 667
Ränteintäkter från likviditetsplacering	66 035	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	386	869
Övriga ränteintäkter	2 022	1
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>96 855</b>	<b>48 537</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	-1 661 910	-878 448
Övriga räntekostnader	-365	-311
Övriga finansiella kostnader	-27 234	-27 828
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 689 509</b>	<b>-906 586</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	83 702 974	82 541 160
	<b>83 702 974</b>	<b>82 541 160</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	1 161 814
Tillkommande utgifter	0	
	<b>0</b>	<b>1 161 814</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>83 702 974</b>	<b>83 702 974</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-24 041 588	-22 437 852
	<b>-24 041 588</b>	<b>-22 437 852</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 613 418	-1 603 736
	<b>-1 613 418</b>	<b>-1 603 736</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-25 655 006</b>	<b>-24 041 588</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	58 047 968	59 661 385
-----------	------------	------------

**Taxeringsvärden**

Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	4 836 000	4 836 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>109 836 000</b>	<b>109 836 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>79 682 000</i>	<i>79 682 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 154 000</i>	<i>30 154 000</i>

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar****2022-12-31****Vid årets början**

Maskiner och inventarier	608 382	608 382
	<b>608 382</b>	<b>608 382</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-550 814	-530 432
	<b>-550 814</b>	<b>-530 432</b>

**Årets avskrivningar**

Maskiner och inventarier	-20 382	-20 382
--------------------------	---------	---------

**Akkumulerade avskrivningar**

Maskiner och inventarier	-571 195	-550 814
--------------------------	----------	----------

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-571 195**      **-550 814****Restvärde enligt plan vid årets slut****37 187**      **57 568****Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

**2023-12-31**      **2022-12-31****Vid årets början**

Installationer	1 024 425	0
	1 024 425	0

**Årets anskaffningar**

Installationer	0	1 024 425
	0	<b>1 024 425</b>

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut****1 024 425**      **1 024 425****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Installationer	-27 318	0
	<b>-27 318</b>	0

**Årets avskrivningar**

Installationer	-40 977	-27 318
	-40 977	<b>-27 318</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Installationer	-68 295	-27 318
----------------	---------	---------

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-68 295**      **-27 318****Restvärde enligt plan vid årets slut****956 130**      **997 107**

<b>Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	280 500	280 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>280 500</b>	<b>280 500</b>
<b>Not 15 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	1 022 469	0
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 022 469</b>	<b>0</b>
<b>Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	20 207	8 690
Kundfordringar	20 938	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>41 145</b>	<b>8 690</b>
<b>Not 17 Övriga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattefordringar	57 812	70 902
Skattekonto	45 634	6 372
Momsfordringar	10 436	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>113 882</b>	<b>77 274</b>
<b>Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	8 017	0
Förutbetalda försäkringspremier	206 401	172 001
Förutbetalt förvaltningsarvode	126 669	184 645
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 547	25 738
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 079	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 643	37 410
Förutbetald tomträtsavgäld	242 396	242 396
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>644 752</b>	<b>662 191</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kortfristiga placeringar	3 022 469	0
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>3 022 469</b>	<b>0</b>

**Not 20 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	7 043	9 563
Bankmedel	1 022 374	3 019 868
Transaktionskonto	2 907 415	2 466 779
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 936 832</b>	<b>5 496 210</b>

**Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	53 281 238	54 467 586
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 186 348	-1 186 348
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 281 238	-39 467 586
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>28 813 652</b>	<b>13 813 652</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,51%	2024-01-28	10 125 086	0	886 348	9 238 738
SWEDBANK	4,67%	2024-03-28	14 342 500	0	300 000	14 042 500
SWEDBANK	4,23%	2025-11-25	15 000 000	0		15 000 000
SWEDBANK	2,34%	2026-02-25	15 000 000	0		15 000 000
<b>Summa</b>			<b>54 467 586</b>	<b>0</b>	<b>1 186 348</b>	<b>53 281 238</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 9 238 738 kr (Swedbank) och lån om 14 042 500 kr (Swedbank) och 23 281 238 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 22 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	140 074	291 738
Ej reskontraförda leverantörsskulder	808 631	208 936
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>948 705</b>	<b>500 674</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 647	1 647
Skuld för moms	-1 242	19 909
Skuld sociala avgifter och skatter	-10 958	38 845
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Clearing	-585	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-11 197</b>	<b>60 341</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	4 856	4 856
Upplupna räntekostnader	184 157	61 297
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 581
Upplupna elkostnader	110 947	102 305
Upplupna vattenavgifter	56 330	0
Upplupna värmekostnader	225 245	199 929
Upplupna kostnader för renhållning	17 153	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 145	13 323
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	834 973	817 586
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 435 806</b>	<b>1 203 877</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	59 980 000	59 598 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Maline Andersson

---

Malin Camara Björck

---

Nour Mohamad

---

Leman Ela Ali

---

Mattias Kärffe

Min revisionsberättelse har lämnats den / -2024

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Faktor AB