

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	9
Ekonomi	
Resultaträkning	10
Balansräkning - Tillgångar	11
Balansräkning - Eget kapital och skulder	12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	21
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Skönstaholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Bostadsrättsföreningen Skönstaholm är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning samt att hyra ut lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-11-30.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen innehar äganderätt till marken för sina fastigheter. Föreningens fastigheter är Dagen 2, Dagningen 1, Gryningen 1 och Kvällen 3 uppfördes 1951–52 och är belägna i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheterna 2010-06-16 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheterna finns 24 stycken bostadshus av radhuskaraktär innehållande 150 lägenheter, samt ett centrumhus med lokaler, tvättstugor och garage. 12 av föreningens bostadslägenheter är hyresrätter. Föreningen har 96 parkeringsplatser, varav 14 laddplatser, utspridda i området samt nio garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

74 st. 3 rum och kök

59 st. 4 rum och kök

17 st. 5 rum och kök

Total bostadsyta: 13 617 kvm (varav 12 452 kvm bostadsrätt och 1 165 kvm hyresrätt)

Total lokalyta: 1 136 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid fr.o.m. - t.o.m.
Restauranglokal	148,0	Vakant sedan 2023-08-18
Ateljéföreningen Kvällen	143,0	2022-10-01 - 2025-09-30
Grannskapsklubben	200,0	1988-01-01 - 2024-09-30
Hantverkarrum	12,0	Outhyrd
Skyddsrum/förråd	407,0	Uthyrt till medlemmar
Garage	224,0	Uthyrt till medlemmar ¹

¹ En garageplats används sedan 2020 för föreningens åkräsklippare samt övriga trädgårdsmaskiner.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-04-27 bestått av:

Ordinarie	Laurina Törnvall Qvarnström	Ordförande
	Henrik Segerpalm	Vice ordförande
	Patrik Nordensky	Ledamot / Kassör
	Karin Bäckman	Ledamot
	My Lundblad Wistedt	Ledamot
	Martina Cras	Ledamot
	Jakob Frodell	Ledamot
Suppleant/er	Stina Brahme	
	Karolina Björlin	
	Sofia Törling	
Revisorer		
Ordinarie	Lars Karlsson	EKTA Revision AB, Auktoriserad revisor
Valberedning		
	Nina Mittjas	
	Lars Hansson	
	Sofia Kax	(t.o.m. 2023-06)
	Katarina Matsson	
	Dag Lundén	

Fastigheternas tekniska status

En grundläggande femårig teknisk underhållsplan ingår i den ekonomiska planen som upprättades vid föreningens grundande 2010. Den kompletterades med en 30-årig teknisk underhållsplan 2015. Under 2022 inledde styrelsen arbetet med att ta fram en 50-årig teknisk underhållsplan. I den reviderade underhållsplanen ingår de fördjupade utredningar och besiktningar som gjorts efter 2015. Underhållsplanen går igenom varje år och uppdateras vid behov och fungerar på så sätt som ett levande dokument. En uppdaterad och träffsäker underhållsplan utgör ett viktigt underlag för att säkerställa att föreningens avgifter är rätt satta utifrån nuvarande och framtida underhållsbehov.

Sedan 2012 års stämmobeslut är dokumenten "Antikvariska råd och riktlinjer" och "Gestaltningssprogrammet" vägledande för styrelsen i det yttre underhållet av fastigheterna inklusive park och trädgård. En fördjupad besiktning med åtgärdsplan av samtliga fasader har tagits fram, liksom en plan för återställning av trädgårdar vid framtida omdränering.

Mot bakgrund av föreningens ansvar för byggnadernas in- och utsida samt den yttre miljön² i området har styrelsen tagit fram "Riktlinjer för förändring av bostadens in- och utsida". Riktlinjerna gäller medlemmarnas egna renoverings- och byggprojekt. Här anges vilka krav som ställs på olika åtgärder och vilka åtgärder som kräver styrelsens medgivande.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 12 stycken överlåtelse ägt rum. Föreningen hade vid årets slut 246 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

² 12, 14, 15, 44 §§ Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skönstaholm.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. Utöver dessa har styrelsens arbetsgrupper haft beredningsmöten mellan ordinarie styrelsemöten. Teknisk förvaltning och fastighetskötsel har skötts av Fastighetsägarna. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltning AB. Lägenhetsförteckningen har hanterats av Storholmen Förvaltning AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa via Bolander & Co. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga 138 bostadsrättshavare. Observera att denna tilläggförsäkring ej ersätter hemförsäkringen.

Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningens arbete baserat på underhållsplanen har årligen förbättrat resultaten genom minskade kostnader för akuta reparationer. De tidigare årens kostnader för akuta vattenskador har minskat radikalt efter att stambyte genomfördes 2014 – 2015 och takomläggning som genomförts successivt sedan 2016. Däremot finns ett fortsatt problem med fukt kopplat till grund och liggande stammar i vissa hus. Omdränering och byte av liggande stammar ingick inte i stambytet. Styrelsen beslutade 2019 att avvakta ytterligare dräneringsprojekt och arbetar med en prioriteringsplan för det fortsatta arbetet. Där fuktproblem konstateras undersöks behov av åtgärder. Under 2022 inledde styrelsen arbetet med att ta fram en plan för besiktning och renovering av liggande stammar vilket under 2023 har fortsatt genom besiktning, filmning och framtagning av upphandlingsunderlag för relining alternativt stambyte.

Sedan 2016 har ett antal av föreningens tak lagts om varje år. Under 2023 har tak lagts om på hus 1, 13, Centrumhuset och tre bodar. Styrelsen ansökte om bidrag hos Länsstyrelsen för de antikvariskt motiverade merkostnaderna för Centrumhusets röd-svartrutiga lertegeltak. Bidraget har täckt merkostnaden för takpannorna som är mycket dyrare än de tegelpannor som används på föreningens övriga tak. Samtliga tak beräknas vara omlagda våren 2024.

Sedan 2018 har elinstallationer som föreningen ansvarar för renoverats eller uppgraderats. Styrelsen har tagit fram en plan för att åtgärda de brister som identifierades i en inventering 2017 och besiktning 2019. På grund av det ekonomiska läget pausades planerade insatser för uppgradering 2023. Uppgraderingen av de fastighetsgemensamma elinstallationerna i gemensamma utrymmen beräknas vara klart 2029. Arbetet med att uppgradera parkbelysningen till LED har påbörjats och sker successivt.

Under 2023 beslutade styrelsen att säga upp lokalhyresgästen Dirty Dough på grund av återkommande betalningsproblematik. Dirty Dough gick senare under hösten i konkurs och styrelsen samarbetar med konkursförvaltaren i arbetet med att tömma lokalen. Ny hyresgäst eftersöks tillsammans med mäklare från Fastighetsägarna. Under hösten har flera aktörer visat intresse men det tuffa ekonomiska läget gör att allt fler är avvaktande i sina beslut. Styrelsen fortsätter under 2024 att leta efter ny hyresgäst samtidigt som lokalen återställs.

Under 2023 har arbetet fortsatt med att göra utemiljön mer lättskött och samtidigt sträva efter att återställa de gemensamma ytorna i enlighet med landskapsarkitekten Walter Bauers ritningar och föreningens "Gestaltningssprogram". Styrelsen arbetar vidare med planerna för kommande år, bland annat genom uppföljning av föreningens trädvårdsplan. Snöövördret i slutet av 2022 innebar att ett stort antal träd, buskar och växter skadades av tung snö. Röjningsarbetet och kostnader för återställning inledde föreningens trädgårdssäsong 2023.

Enligt beslut från tidigare årsstämma har styrelsen under 2023 fortsatt med arbetet att anlägga fler laddplatser. 15 nya laddplatser tillkommer och arbetet påbörjades under hösten för att slutföras under första halvan av 2024. En ansökan om bidrag för laddstationerna har lämnats in och beviljats av Naturvårdsverket. Bidraget täcker halva kostnaden för de nya laddplatserna och betalas ut 2024.

Föreningen har inte upptagit några nya lån under 2023. Gamla lån har slagits samman och omförhandlats. Löpande ränteförhandling med hjälp av Räntekollen bidrar till låga ränteutgifter. Under 2023 har fortsatt stigande räntor bidragit till ökade räntekostnader för lån där bindningstiden löpt ut. I december 2022 beslutade styrelsen att använda ett större belopp från två lägenhetsförsäljningar för att amortera 6 000 000 kr under 2023 för på så sätt minska föreningens räntekänslighet.

Årsavgifterna höjdes med 9 procent från 2023-04-01.

Föreningens ekonomi har det gångna året präglats av ökade räntekostnader och stigande inflation. Kostnaderna för de lån där räntornas bindningstider löpt ut har ökat kraftigt liksom kostnaderna för avfallshantering och entreprenadarvoden. För att mildra de ekonomiska konsekvenserna beslutade styrelsen att senarelägga flera underhållsåtgärder såsom fasadrenovering, måleri av snickerier utomhus, uppgradering av fastighetsgemensamma elinstallationer och markarbeten vid Centrumhuset. Avgifterna för parkeringsplatser och förråd höjdes. Styrelsen ansökte och beviljades elstöd från staten via Skatteverket.

Den enskilt största förklaringen till det negativa resultatet är de ändrade avskrivningsreglerna vilka infördes 2014.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023

- Omläggning av tak på hus 1, 13 och Centrumhuset. De antikvariskt motiverade merkostnaderna finansierades med Länsstyrelsens bidrag för förvaltning av värdefull kulturmiljö.
- Balkongen på Centrumhuset reparerades genom att en ny betongplatta gjöts, räcket blåstrades och lackerades.
- Radonmätning genomfördes och ett fåtal hus har för höga radonvärden för vilka åtgärder påbörjats 2023 och slutföras under 2024.
- Arbetet med 50-årig teknisk underhållsplan fortlöper och justeras utifrån ekonomiskt läge och prioriterade insatser.
- Åtgärd av vattenläcka i Centrumhuset som lett till både inre och yttre skador på byggnaden. Renoveringsarbetena avslutas under 2024.
- Postrum intill Skönstaholmsvägen 15 har installerats efter krav från postoperatörerna. Rummet med postboxar för samtliga boende tas i bruk under början av 2024.
- Påbörjat anläggning av 15 nya laddplatser vilka kommer att sättas i bruk under början av 2024. En ansökan om bidrag har beviljats av Naturvårdsverket som täcker hälften av investeringskostnaderna.
- Extrastämma i samband med höstens städdag gällande stadgeändring utifrån de två förgående stämmor och gällde bland annat de lagändringar som började gälla från 2023.
- Slamsugning av dagvattenbrunnar genomfördes under hösten.
- Utredning av statusen på föreningens liggande stammar har genomförts och en ramhandling för upphandling av relining/stambyte påbörjats. Liggande stammar i hus 1 spolades och filmades för att statusbedömmas. Upphandlingsunderlaget kommer att slutföras under 2024.
- Styrelsen har tagit fram ett upphandlingsunderlag för målning av snickerier utomhus.
- Styrelsen har uppdaterat Riktlinjer för förändring av bostadens in- och utsida som rör medlemmarnas egna renoverings- och byggprojekt.
- Två välbesökta städdagar har genomförts.

Väsentliga händelser tidigare räkenskapsår

- 2022: Två av föreningens hyresrätter såldes som bostadsrätter.
- 2022: Omläggning av tak på hus 6, 7, 17 och 21 har slutförts.
- 2022: Stigarledningar och mätartavlor har bytts ut i hus 24 och tillhörande soprum.
- 2022: Byte av leverantör av fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel från Storholmen till Fastighetsägarna.
- 2022: Renovering av cementtrappan vid Centrumhusets östra gavel.
- 2022: Bygge av brandvägg mellan festlokalen och undercentralen i Centrumhuset.
- 2022: Garantiarbeten efter femårsbesiktningen av värmegolv har avslutats.
- 2022: Förutsättningarna för medlemmarna att inreda köpa och bygga om vinden ovanför bostaden utreddes. Vid den efterföljande årsstämman avslogs motionen med förslag om att medlemmar skulle tillåtas köpa och bygga om vindarna.
- 2022: Besiktning av Centrumhusets 18,5 meter höga skorsten genomfördes enligt plan.
- 2021: Omläggning av tak på hus 8 och 9 har slutförts.
- 2021: Målning av 14 av områdets 15 balkonger.
- 2021: Injustering av undercentraler för jämnare värme och fyra avgasare har installerats i undercentralerna.
- 2021: Stor UH-plan för putsfasader och cementtrappor togs fram.
- 2021: Filmning och kartläggning av dagvatten i länga 17 och 21 inklusive uppdatering av ritningar.
- 2020: Omläggning av tak på hus 3, 4 och 5 har slutförts.
- 2020: Renoveringen av restauranglokalen slutfördes och ny verksamhet, Dirty Dough, öppnade.
- 2020: Renovering och återställning av Centrumhusets entréer genomfördes med hjälp av bidrag för förvaltning av värdefull kulturmiljö från Länsstyrelsen.
- 2020: Centrumhusets elcentraler och stigarledningar uppgraderades liksom fastighetsgemensam el i hus 1, 2 och 3 samt tillhörande soprum.
- 2020: Garantibesiktning av stammar och badrum inklusive avvikelser rörande värmegolven.
- 2019: Omläggning av tak på hus 10, 12, 16, 22 och 23 har slutförts.
- 2019: Renovering av Centrumhusets 18,5 meter höga skorsten genomfördes med hjälp av bidrag för förvaltning av värdefull kulturmiljö från Länsstyrelsen.
- 2019: Elbesiktning av fastighetsgemensamma utrymmen har genomförts och samtliga elcentraler för inkommande el har underhållits och delbara PEN-plintar har bytts ut.
- 2019: Bytet av den liggande stammen i hus 9 är slutfört.
- 2019: Entrédörrar har renoverats på hus 6.
- 2019: Ca 60-utomhusarmaturer bytta eller renoverade. Nyttillverkning av armaturer och glas med stöd från Länsstyrelsen.
- 2019: Renovering av ytskikten i föreningslokalen (utfört av ideella krafter).
- 2019: Energideklaration genomförd.
- 2018: Dränering och återställning av hus 1, 19 och 24.
- 2018: Omläggning av tak har genomförts på hus 11.
- 2018: 14 laddplatser för elbilar har anlagts med hjälp av bidrag från Naturvårdverket.
- 2018: Närmare 80 utomhusarmaturer har antingen bytts ut eller renoverats. Nya glas har tillverkats med bidrag från Länsstyrelsen.
- 2018: Läckande kallvattenledning har bytts ut mellan hus 11 och 12.
- 2018: Kollektivt bredbandsavtal tecknades för alla medlemmar. Hyresgäster har också möjlighet att teckna avtal. Övergång till det nya avtalet skedde 2018-10-01.
- 2017: Omläggning av tak har genomförts på hus 14, 15, 18 och 20 med enkupigt lertegel.
- 2017: En återställningsplan för de ytor som dränerats har arbetats fram.
- 2017: Övervåningen av Centrumhuset har iordningställt och hyrts ut som konstnärsateljéer.
- 2017: Nya bullerfönster i tre hyreslägenheter närmast Nynäsvägen har installerats.

2016: Samtliga liggande avloppsstammar har filmats. Inga onormala avvikelser noterades utöver en förskjutning i en huvudledning utanför hus 24.

2016: Tak och fasader har besiktigats. Omläggning med enkupigt lertegel har genomförts på hus 19, 24 och 20.

2016: Dränering har genomförts på Skönstaholmsvägen 51-61 (östsidan av hus 17), Skönstaholmsvägen 97-103 (västsidan av hus 19) samt Skönstaholmsvägen 84-96 (nordostsidan av hus 24).

2016: Fyra körsbärsträd har planterats längs Söndagsvägen vid hus 2.

2016: Fyra entrétrappor vid hus 13 och hus 8 har renoverats.

2015: Stambytet av samtliga vertikala stammar har slutförts av Svensk Husteknik AB som huvudentreprenör och Tengbom som föreningens projektledare. Parallellt har också alla galvaniserade vattenledningar inne i byggnaderna bytts.

2015: Tak på del av hus 15 samt del av hus 18 har lagts om.

2015: Injustering av värmesystemet och byte av termostater i alla lägenheter har utförts.

2014: Radonmätning har slutförts. Resultatet är lägre än riktvärdet i samtliga lägenheter.

2014: Energiutredningen har slutförts och föreningen valde att fortsätta med fjärrvärme. Fyra nya undercentraler installerades och Fortum bekostade ett nytt primärvärmenät.

2014: Byte av förvaltare från ISS. Ny förvaltare från 2015-01-01 är Storholmen Förvaltning AB.

2014: Ändrad redovisning enligt Bokföringsnämndens regelverk K3.

2013: Fönsterrenoveringen i samtliga 150 lägenheter har färdigställts och slutbesiktigats.

2013: Samtliga hyreslägenheter har fått ny el installerad.

2013: Centrumhusets sydsida har renoverats.

Övrigt

Enligt föreningens stadgar debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 procent av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 procent av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 598	12 710	12 665	11 962	11 908
Resultat efter finansiella poster	-4 472	-3 258	-2 559	-3 322	-4 645
Soliditet (%)	71,2	69,6	66,7	70,3	72,1
Reservering yttre reparationsfond	2 835	657	657	657	657
Saldo yttre reparationsfond	3 389	7 075	6 418	5 762	5 105
Lån per kvm totalyta (kr)	4 580	5 089	5 268	4 814	4 498
Kassalikviditet (%)	158	443	177	147	123
Årsavgift bostäder/bostadsrättsyta kvm (kr)	886	818	802	785	763
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	16	20	15	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	203	168	196	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	34	31	27	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	141	50	32	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	132	214	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, Total bostadsyta 13 617 kvm (varav 12 452 kvm bostadsrätt och 1 165 kvm hyresrätt), total lokalyta 1 136 kvm vilket blir 14 753 kvm totalyta.

Nollor i flerårsöversikten innebär att nyckeltalet ej funnits med i tidigare årsredovisningar.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	208 153 091	11 485 741	7 074 877	-43 676 691	-3 258 372	179 778 646
Upplåtelse av bostadsrätt						
Avsättning till yttre Underhållsfond			2 835 000	-2 835 000		0
lanspråktagen yttre Underhållsfond			-6 520 877	6 520 877		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 258 372	3 258 372	0
Årets resultat					-4 472 323	-4 472 323
Belopp vid årets utgång	208 153 091	11 485 741	3 389 000	-43 249 186	-4 472 323	175 306 323

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserad resultat	-43 249 186
Årets resultat	-4 472 323
	-47 721 509

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	3 390 000
lanspråktagande ur fond för yttre underhåll	-271 229
I ny räkning överföres	-50 840 280
	-47 721 509

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	13 597 810	12 580 532
Övriga intäkter		50 876	129 847
Erhållna bidrag och ersättningar		149 197	0
Summa rörelseintäkter		13 797 883	12 710 379
Föreningens kostnader			
Driftkostnader	3	-8 213 232	-7 370 010
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-777 430	-1 017 939
Underhålls- och reparationskostnader	5	-1 039 107	-867 377
Avskrivningar	6	-6 142 420	-5 950 642
Summa rörelsekostnader		-16 172 189	-15 205 968
Driftnetto		-2 374 306	-2 495 589
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	7	6 843	181
Räntekostnader	8	-2 104 860	-762 964
Summa finansiella poster		-2 098 017	-762 783
Resultat efter finansiella poster		-4 472 323	-3 258 372
Resultat före skatt		-4 472 323	-3 258 372
Årets resultat		-4 472 323	-3 258 372

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	132 085 815	136 151 334
Mark		63 871 907	63 871 907
Markanläggningar	10	683 685	429 867
Fastighetsförbättringar	11	41 597 089	37 184 293
Pågående nyanläggningar	12	343 920	24 015
Inventarier	13	51 297	54 961
Summa materiella anläggningstillgångar		238 633 713	237 716 376
Summa anläggningstillgångar		238 633 713	237 716 376
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 005	35 343
Övriga fordringar		344 182	275 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 060 070	4 255 993
Summa kortfristiga fordringar		3 413 257	4 566 834
Kassa och bank		4 260 399	15 853 225
Summa omsättningstillgångar		7 673 656	20 420 059
SUMMA TILLGÅNGAR		246 307 368	258 136 435

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		208 153 091	208 153 091
Upplåtelseavgifter		11 485 741	11 485 741
Fond för yttre underhåll		3 389 000	7 074 877
Summa bundet eget kapital		223 027 832	226 713 709
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-43 249 186	-43 676 691
Årets resultat		-4 472 323	-3 258 372
Summa fritt eget kapital		-47 721 509	-46 935 063
Summa eget kapital		175 306 323	179 778 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	25 525 000	22 725 000
Övriga långfristiga skulder		61 494	171 194
Summa långfristiga skulder		25 586 494	22 896 194
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	42 050 000	52 350 000
Leverantörsskulder		1 176 552	1 286 669
Aktuella skatteskulder		114 998	71 495
Övriga skulder		0	30 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 073 001	1 722 923
Summa kortfristiga skulder		45 414 551	55 461 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		246 307 368	258 136 435

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 472 323	-3 258 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	6 251 930	6 050 992
Betald skatt		43 503	-82 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 823 110	2 709 755
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		26 338	3 873
Förändring av kortfristiga fordringar		1 127 240	1 092 078
Förändring av leverantörsskulder		-110 117	-4 995 473
Förändring av kortfristiga skulder		210 060	361 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 076 630	-828 370
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 059 756	-6 520 877
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-7 500 000	-1 500 000
lanspråktagen deposition		-109 700	0
Upplåtna bostadsrätter		0	14 070 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 609 700	12 570 000
Årets kassaflöde		-11 592 826	5 220 753
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		15 853 225	10 632 472
Likvida medel vid årets slut		4 260 399	15 853 225

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3-Intäkter. Årsavgifter och hyror faktureras i förskott men redovisas så att endast den del, som belöper på räkenskapsåret, upptas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - stomme och grund	1 %
Byggnad - Stommekompletteringar/innerväggar	2 %
Byggnad - el	2,5 %
Byggnad - ventilation	4 %
Byggnad - fasad/fönster	2 %
Byggnad - yttertak	2,5 %
Markanläggningar	10 %
Stamreovering	2 %
Inventarier	7 %

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har satt värdeår 1952. För inkomståret 2023 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 9 287 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark dock högst 0,75 % av gällande taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltningen är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

Fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre underhållsfonden ingår i styrelsen förslag till resultatdispositionen och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre underhållsfond.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsen huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Lån per kvm totalyta (kr)

Totalt upptagna lån per 2023-12-31 dividerat med föreningens yta avseende bostäder.

Årsavgifter bostäder (kr/kvm)

Totala årsavgiften delat med föreningens bostadsyta gällande bostadsrätter.

Sparande/kvm totalyta (kr)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Hysesintäkter bostäder	1 318 672	1 277 017
Hysesintäkter lokaler	579 697	433 453
Hysesintäkter garage och parkeringar	562 143	535 200
Årsavgifter bostäder	11 036 613	10 182 560
Kabel-TV/Bredband	189 048	213 703
Hysesbortfall	-88 363	-61 400
	13 597 810	12 580 533

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	350 919	481 546
Städning entreprenad	56 425	75 820
Besiktning/serviceavtal	90 850	34 057
Yttre skötsel/snöröjning	984 988	838 127
Fastighetsel	242 529	299 129
Uppvärmning	2 994 676	2 483 000
Vatten	506 243	458 823
Sophämtning	349 369	305 836
Radonmätning	169 161	0
Brand- och skalskydd	13 591	0
Serviceavtal	23 470	0
Fastighetsförsäkring	344 643	296 416
Självrisk	0	71 352
Kabel-TV & Internet	300 741	317 669
Arvode teknisk förvaltning	321 420	315 654
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	1 422 956	1 369 880
Övriga driftkostnader	41 252	22 701
	8 213 233	7 370 010

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Administration, kontor och övrigt	106 248	105 011
Förbrukningsinventarier	0	18 629
Styrelse- och mötesarvoden	201 600	190 186
Lagstadgade sociala avgifter	63 343	59 755
Revisionsarvode	37 425	44 112
Förvaltningsarvode	176 813	149 654
Mäklarprovisioner	0	144 460
Övriga externa tjänster	192 002	306 133
	777 431	1 017 940

Not 5 Underhålls- och reparationskostnader

	2023	2022
Löpande reparationer	767 877	409 792
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	271 229	457 585
	1 039 106	867 377

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader, komponentindelning	4 065 519	4 070 973
Ombyggnad och tillbyggnad	1 207 902	1 014 336
Markanläggningar	14 823	14 823
Stamreovering	850 512	850 510
Inventarier	3 664	0
	6 142 420	5 950 642

Not 7 Övriga ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter	6 843	181
	6 843	181

Not 8 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader	2 085 010	740 780
Övriga finansiella kostnader	19 850	22 184
	2 104 860	762 964

Not 9 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	172 761 013	173 072 072
Försäljning/utrangering	-327 140	-311 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 433 873	172 761 013
Ingående avskrivningar	-36 609 679	-32 849 765
Försäljning/utrangering	327 140	311 059
Årets avskrivningar	-4 065 519	-4 070 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 348 058	-36 609 679
Utgående redovisat värde	132 085 815	136 151 334
Taxeringsvärden byggnader	204 359 000	204 359 000
Taxeringsvärden mark	213 769 000	213 769 000
	418 128 000	418 128 000

Not 10 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 377 807	1 377 807
Installation laddstolpar	313 110	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 690 917	1 377 807
Ingående avskrivningar	-947 940	-933 117
Årets avskrivningar	-14 823	-14 823
Omföring från fastighetsförbättringar	-44 469	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 007 232	-947 940
Utgående redovisat värde	683 685	429 867

Not 11 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 493 641	39 051 740
Årets anskaffningar/aktiveringar	6 426 741	6 441 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 920 382	45 493 641
Ingående avskrivningar	-8 309 349	-6 444 503
Årets avskrivningar	-2 058 414	-1 864 846
Omföring till markanläggningar	44 469	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 323 294	-8 309 349
Utgående redovisat värde	41 597 088	37 184 292

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 015	0
Projekt stambyte, årets inköp	319 905	24 015
Utgående redovisat värde	343 920	24 015

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 961	0
Årets anskaffningar	0	54 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 961	54 961
Årets avskrivningar	-3 664	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 664	0
Utgående redovisat värde	51 297	54 961

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	176 934	167 710
Övriga förutbetalda kostnader	82 440	83 274
Förutbetald fjärrvärmekostnad	2 800 697	4 005 010
	3 060 071	4 255 994

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	4,13	2026-03-31	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	4,11	2027-04-20	13 525 000	13 525 000
Nordea Hypotek	0,71	2024-05-22	22 725 000	23 225 000
Nordea Hypotek	4,585	2024-01-18	3 950 000	9 950 000
Nordea Hypotek	4,479	2024-11-27	9 375 000	9 375 000
Nordea Hypotek	4,12	2028-05-22	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	4,505	2024-10-16	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek	4,48	2024-12-16	3 000 000	4 000 000
			67 575 000	75 075 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 500 000	1 500 000

Beräknad amortering de närmsta 5 åren är 1 500 tkr årligen.

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	76 575 000	76 575 000
Varav obelånade	0	0
	76 575 000	76 575 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror/avgifter	1 049 134	989 272
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	705 451	524 745
Upplupna räntekostnader externt	268 416	158 906
Beräknat arvode för revision	50 000	50 000
	2 073 001	1 722 923

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	6 142 420	5 950 642
Upplupna räntekostnader	109 510	100 350
	6 251 930	6 050 992

Stockholm - Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Laurina Törnvall Qvarnström
Ordförande

Henrik Segerpalm

Patrik Nordensky

Karin Bäckman

My Lundblad Wistedt

Martina Cras

Jakob Frodell







Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

<p>JAKOB FRODELL (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 4565b190836365ed51133d7da384934feb45xxx IP: 158.174.xxx.xxx 2024-04-05 13:16:02 UTC</p> 	<p>SVEN PATRIK NORDENSKY (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 1a9b197edc540030676a8cb7814066e22b6xxx IP: 158.174.xxx.xxx 2024-04-05 15:01:56 UTC</p> 
<p>KARIN MARTINA CRAS (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: e2220df1e16d68ed325b610d32bbeeb28a82xxx IP: 158.174.xxx.xxx 2024-04-06 11:05:11 UTC</p> 	<p>LAURINA TÖRNVALL QVARNSTRÖM (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: e9ac4534e11be71e3c63c0747905f629f202xxx IP: 158.174.xxx.xxx 2024-04-07 13:24:19 UTC</p> 
<p>KARIN BÄCKMAN (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 37d9d1b735f675845277f7c0da543b2736afxxx IP: 158.174.xxx.xxx 2024-04-07 16:46:23 UTC</p> 	<p>My Elin Maria Wistedt (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 7b7626562edfeabac800104b0f77cac2387xxx IP: 158.174.xxx.xxx 2024-04-07 17:17:52 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: CBHMS-HSJWG-MPOMM-8K7Q0-1CCXJ-OL245

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

PENNEO

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

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

HENRIK SEGERPALM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 5e9ce581b93ef43cb8c5f82cd6b86033bdfa

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-04-08 06:16:23 UTC



Lars Mikael Karlsson (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 6de1ae2486060ffc3f593a13327beca0b1d

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-04-08 07:07:51 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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