



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Tabulatorn

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tabulatorn med säte i Stockholm org.nr. 769628-9789 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta Brf enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kontot 1	2014-10-27	1958
Tabulatorn 3	2014-10-27	1958

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret .

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
47	garageplatser	0
91	p-platser	0
6	lokaler (hyresrätt)	325
166	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13223
13	lägenheter (hyresrätt)	1037
<b>Totalt 323 objekt</b>		<b>14585</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 90 st 3 rok, 89 st 4 rok.

Föreningen disponerar marken via tomträttsavtal nästa omförhandling av avtalet är 2028



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Frida Annell	Ordförande	2023-05-17
Emma Nordström	Ledamot	2023-05-17
Franz Ung	Ledamot	2023-05-17
David Brádka	Ledamot	2021-09-10
Erik Rosenius	Ledamot	2023-05-17
Malin Olofson	Ledamot	2023-05-17
Kristian Lager	Suppleant	2023-05-17
Kirill Zhiganov	Suppleant	2023-05-17
Sravan Kumar Madina	Ledamot	2023-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Emma Nordström (ställer ej upp till omval), Frida Annell, David Brádka (ställer upp till omval).

Franz Ung (ställer inte upp till omval)

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Ronja Persson, Parameter Revision AB vald av föreningen

Valberedning har varit: Tond (flyttat) och Peter Norman vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årsavgiften höjdes med 7% from kvartal 2.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1988 renoverades balkongerna
- 2009-2010 byttes vatten och avloppsstammarna och alla badrum renoverades
- 2010 moderniserades de elektriska installationerna
- 2010 byttes de yttre fönsterbågarna till metall och fönsterkarmarna kläddes utvändigt i plåt

- 2011 renoverades yttertaket
- 2012 tvättades plåtfasaderna
- 2016 byggdes tvättstugor
- 2016 installerades nya elektroniska lås till samtliga entréer
- 2018 renoverades samtliga tak
- 2019 gjordes en större översyn av värmesystemet
- 2019 utfördes en OVK-besiktning (godkänd)
- 2020 byte av sidodörrar till samtliga fastigheter
- 2020 Utfördes radonmätning (godkänd) samt en energideklaration
- 2020 införskaffades nya sittmöbler utomhus samt en rabatt anlades utanför Hågsjögränd 2
- 2021 Visst måleriarbete har utförts i trapphusen
- 2021 Fönster i entréplan har renoverats
- 2021 fasadtvätt

#### Avtal med leverantörer för förvaltning

Ekonomisk förvaltning	HSB from 1/1-2022
Teknisk förvaltning	Cemi förvaltning AB
Mark och trädgård	Cemi förvaltning AB
Jour	Drifitia
Tvättstugor	Söderkyl
Städning	Städboys
Ventilation och undercentral	PLW
Hissar	Hissen AB och Kiwa
TV	Tele 2
Bredband	Ownit
Sophantering	Stockholms vatten
Snöröjning	Svensk Markservice

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi har färdigställt arbetet som påbröjades under 2022 i undercentralen. Där har vi bytt ut och installerat en ny värmeväxlare, vi har även införskaffat och placerat ut sensorer som mäter inomhustemperaturen i lägenheter i föreningen. Dessa åtgärder kommer hjälpa oss minska våra kostnader för fjärrvärme.
- Vi har infört sortering av matavfall vilket är obligatoriskt från jan 2023.
- Föreningen har förhandlat om ett utav sina lån. Räntan höjdes från 0,80% till 4,39%.
- Haft 5-årskontroll efter omläggning av taket.
- Haft nulägesanalys av brandskyddet och lagt in SBA digitalt.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 257 och under året har det tillkommit 25 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 261.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	18	99	166	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 285	13 342	13 714	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 653	14 729	14 881	0	0
Räntekänslighet, %	18	20	20	0	0
Energikostnad, kr/kvm	184	196	183	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	793	751	743	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	74	74	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	950	911	907	0	0
Nettoomsättning, tkr	13 693	13 255	13 288	12 298	12 159
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8 028	-2 665	-2 019	-2 002	-3 326
Soliditet, %	53	53	53	52	52

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Jämförelsesår Nya nyckeltal togs 2021 därav saknas fullständig information för åren 2020, 2019 och 2018

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 403 490 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 18 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja avgiften 2023 med 7% samt 2024 med 20%

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	248 119 565	0	1 665 929	249 785 494
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	944 623	0	0	944 623
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 862 102	980 000	0	5 842 102
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>253 926 290</b>	<b>980 000</b>	<b>1 665 929</b>	<b>256 572 219</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-25 771 241	-3 644 942	0	-29 416 182
Årets resultat, kr	-2 664 942	2 664 942	-8 027 630	-8 027 631
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-28 436 183</b>	<b>-980 000</b>	<b>-8 027 630</b>	<b>-37 443 813</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>225 490 107</b>	<b>0</b>	<b>-6 361 701</b>	<b>219 128 406</b>

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-29 416 182
Årets resultat, kr	-8 027 631
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-37 443 813</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-565 434
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-38 009 247</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 692 547	13 255 680
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 032	21 810
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>13 852 579</b>	<b>13 277 490</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 342 120	-7 897 431
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 539	-297 135
Personalkostnader	Not 6	-689 795	-322 272
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-8 235 600	-4 044 700
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-16 571 054</b>	<b>-12 561 538</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 718 475</b>	<b>715 951</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 125	4 599
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 340 280	-3 385 493
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-5 309 155</b>	<b>-3 380 893</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 027 630</b>	<b>-2 664 942</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 027 630</b>	<b>-2 664 942</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 027 630</b>	<b>-2 664 942</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 407 231 423 415 300 283

*Summa Materiella anläggningstillgångar***407 231 423 415 300 283****Summa Anläggningstillgångar****407 231 423 415 300 283**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

100 304 7 418

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 5 635 418 8 248 364

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 330 571 556 244

*Summa Kortfristiga fordringar***6 066 294 8 812 026**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

1 000 000 0

*Summa Kortfristiga placeringar***1 000 000 0**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

2 016 406 0

*Summa Kassa och bank***2 016 406 0****Summa Omsättningstillgångar****9 082 700 8 812 026****Summa Tillgångar****416 314 123 424 112 309**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	250 730 117	249 064 188
Fond för yttre underhåll	5 842 102	4 862 102
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>256 572 219</b>	<b>253 926 290</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-29 416 182	-25 771 241
Årets resultat	-8 027 630	-2 664 942
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-37 443 813</b>	<b>-28 436 182</b>

**Summa Eget kapital****219 128 406**      **225 490 108****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	142 798 500	143 633 000
Övriga långfristiga skulder		0	566 748
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>142 798 500</b>	<b>144 199 748</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	50 946 000	50 949 000
Leverantörsskulder		531 996	1 007 733
Skatteskulder		709 572	676 082
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	87 757	92 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 111 892	1 697 007
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>54 387 217</b>	<b>54 422 453</b>

**Summa Skulder****197 185 717**      **198 622 201****Summa Eget kapital och skulder****416 314 123**      **424 112 309**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -2 718 475 715 951

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 8 235 600 4 044 700

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**8 235 600 4 044 700**

Erhållen ränta 20 333 4 599

Erlagd ränta -5 285 263 -3 363 081

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**252 195 1 402 170**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 143 608 287 829

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -87 254 834 774

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**56 355 1 122 603**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**308 549 2 524 773**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -166 740 0

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-166 740 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 1 665 929 2 858 108

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -837 500 -2 002 500

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder -566 748 -2 858 108

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**261 681 -2 002 500**

## Årets kassaflöde

**403 490 522 273**

## Likvida medel vid årets början

**8 248 035 7 725 763**

## Likvida medel vid årets slut

**8 651 525 8 248 035**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har föranlett att komponentredovisning har tillämpas vilket medför större avskrivningar än tidigare och följande lätttnadsregler (K3 punkterna 35.30) har tillämpats de ingående balanserna är ej omräknade.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 487 230	9 868 218
	Hyror bostäder	1 556 374	1 756 387
	Hyror lokaler	503 592	477 372
	Hyror garage och parkeringsplatser	950 616	950 616
	Hyror informationsöverföring	196 496	194 337
	Övriga primära intäkter	91 322	83 798
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>13 785 630</b>	<b>13 330 728</b>
	Avgiftsbortfall	-57 887	-39 432
	Hysesbortfall	-35 196	-35 616
	<i>Summa</i>	<b>-93 083</b>	<b>-75 048</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>13 692 547</b>	<b>13 255 680</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	20 250
	Övriga sekundära intäkter	160 032	1 560
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>160 032</b>	<b>21 810</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-833 343	-823 047
	Snö och halk-bekämpning	-306 631	-187 481
	Reparationer	-1 398 361	-1 792 086
	Planerat underhåll	-61 485	-62 028
	Försäkringsskador	-42 503	-166 403
	EI	-787 093	-925 474
	Uppvärmning	-1 268 945	-1 583 524
	Vatten	-631 093	-346 632
	Sophämtning	-157 830	-194 809
	Fastighetsförsäkring	-245 310	-238 590
	Kabel-TV och bredband	-280 450	-272 508
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-361 051	-348 521
	Förvaltningsavtalskostnader	-186 926	-175 227
	Tomträttsavgäld	-781 100	-781 100
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-7 342 120</b>	<b>-7 897 431</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 957	-4 398
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 535	-14 441
	Administrationskostnader	-70 457	-60 007
	Extern revision	-46 408	-30 875
	Medlemsavgifter	-7 447	-9 303
	Föreningsverksamhet	-14 317	-11 594
	Övriga förvaltningskostnader	-133 418	-166 517
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-303 539</b>	<b>-297 135</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-524 998	-238 000
	Sociala avgifter	-164 797	-84 272
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-689 795</b>	<b>-322 272</b>
	Ökad arvodeskostnad beror på reservering av arvode för 2023 dvs arvode som inte blivit utbetalt.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-8 235 600	-4 044 700
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-8 235 600</b>	<b>-4 044 700</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 406	2 894
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 792	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	16 927	1 705
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>31 125</b>	<b>4 599</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 233 133	-3 383 486
	Övriga räntekostnader	-1 107 147	-2 007
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-5 340 280</b>	<b>-3 385 493</b>

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	446 034 945	446 034 945
	Årets investeringar	166 740	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>446 201 685</b>	<b>446 034 945</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 734 662	-26 689 962
	Årets avskrivningar	-8 235 600	-4 044 700
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 970 262</b>	<b>-30 734 662</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>407 231 423</b>	<b>415 300 283</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	166 000 000	166 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	5 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 262 000	2 262 000
	<b>Summa</b>	<b>272 662 000</b>	<b>272 662 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	213 250 000	213 250 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>213 250 000</b>	<b>213 250 000</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 635 119	8 248 035
	Övriga fordringar	299	329
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>5 635 418</b>	<b>8 248 364</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	0
	Förutbetalda räntekostnader	0	0
	Upplupna ränteintäkter	10 792	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	319 779	556 244
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>330 571</b>	<b>556 244</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	4,39%	2026-06-28	50 279 000	0
SEB	2,96%	2025-04-28	44 581 000	670 000
SEB	0,96%	2024-04-28	50 276 000	0
SBAB	2,27%	2025-04-16	48 776 000	0
			<b>193 912 000</b>	<b>670 000</b>
Långfristig del			142 966 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			670 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			50 276 000	
Kortfristig del			50 946 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			670 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 680 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,64%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	4,39%	2026-06-28	50 279 000	0
SEB	2,96%	2025-04-28	44 581 000	670 000
SEB	0,96%	2024-04-28	50 276 000	0
SBAB	2,27%	2025-04-16	48 776 000	0
			<b>193 912 000</b>	<b>670 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			670 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			50 276 000	
Kortfristig del			50 946 000	

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	59 370	59 370
Momsskuld	20 368	28 624
Övriga kortfristiga skulder	8 019	4 638
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>87 757</b>	<b>92 631</b>



Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 221 145	1 051 243
	Övriga upplupna kostnader	468 340	0
	Upplupna räntekostnader	77 429	22 412
	Övriga upplupna kostnader	344 978	623 352
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 111 892</b>	<b>1 697 007</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Per 2024-01-01 har det skett en avgiftshöjning på 20%

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Verifikat

Transaktion 09222115557511871718

## Dokument

<p><b>Årsredovisning 99-2978</b> Huvuddokument 15 sidor <i>Startades 2024-02-29 15:12:55 CET (+0100) av HSB E-tjänst (HE)</i> <i>Färdigställt 2024-03-06 09:56:52 CET (+0100)</i></p>	<p><b>förstasida</b> Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. <i>Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</i></p>
<p><b>ordlista</b> Bilaga 2 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. <i>Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</i></p>	

## Initierare

HSB E-tjänst (HE)  
*aut.brf\_etjanster@hsb.se*

## Signerare

**Frida Annell (FA)**  
*Identifierad med svenskt BankID som "FRIDA ANNELL"*  
*Personnummer 197708050542*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA ANNELL"*  
*Signerade 2024-02-29 15:25:29 CET (+0100)*

**David Brádka (DB)**  
*Identifierad med svenskt BankID som "DAVID BRÁDKA"*  
*Personnummer 198606118852*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID BRÁDKA"*  
*Signerade 2024-02-29 21:08:05 CET (+0100)*



# Verifikat

Transaktion 09222115557511871718

Emma Nordström (EN)

Identifierad med svenskt BankID som "Emma Nordström"

Personnummer 197508185928



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emma Nordström"

Signerade 2024-03-02 18:31:52 CET (+0100)

Franz Ung (FU)

Identifierad med svenskt BankID som "FRANZ UNG"

Personnummer 198403170072



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRANZ UNG"

Signerade 2024-03-04 15:46:33 CET (+0100)

Sravan Kumar Madina (SKM)

Identifierad med svenskt BankID som "SRAVAN KUMAR MADINA"

Personnummer 198808259777



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SRAVAN KUMAR MADINA"

Signerade 2024-03-02 22:29:59 CET (+0100)

Malin Olofson (MO)

Identifierad med svenskt BankID som "Malin Olofson"

Personnummer 199310175006



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Olofson"

Signerade 2024-02-29 15:30:15 CET (+0100)

Erik Rosenius (ER)

Identifierad med svenskt BankID som "ERIK ROSENIUS"

Personnummer 199208301573



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK ROSENIUS"

Signerade 2024-02-29 15:36:00 CET (+0100)

Ronja Persson (RP)

Identifierad med svenskt BankID som "Ronja Kristina Persson"

Personnummer 199505173980



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ronja Kristina Persson"

Signerade 2024-03-06 09:56:52 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557511871718

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

