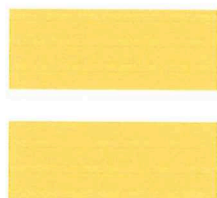




# Årsredovisning 2023



**Brf Edölandet**

**Org nr 769625-7661**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---



Styrelsen för Brf Edölandet, med säte i Nacka kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Orminge 44:1 i Nacka kommun och har adress Edövägen 6-28 i Saltsjö-Boo.

På fastigheten finns 11 st huskroppar som alla består av tre trapphus i två våningar. Föreningen upplåter 160 bostadslägenheter varav 126 st är bostadsrätter och 34 st är hyresrätter. Föreningen innehar även 2 lokaler med hyresrätt. Den totala boytan är 10 712 kvm och lokalytan 164 kvm. Föreningen disponerar 99 parkeringsplatser samt 67 garage.

#### Lägenhetsfördelning:

64 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
69 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Trygg Hansa vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna, hyresgäster skall inneha hemförsäkring.

#### Gemensamhetsanläggningar

Till fastigheten hör ett parkeringsgarage med 67 platser, utvändigt 99 platser och en tvättstuga. Styrelsen nyttjar källarlokal under nr 8A, förråd, lager och möten för ca 15 personer.

Lokal under tvättstuga nr 6, uthyres till våra medlemmar och hyresgäster, ca 15-20 personer.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 589 kr per lägenhet för 2023. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 179 372 000 kr, varav byggnadsvärdet är 111 865 000 kr och markvärdet är 67 507 000 kr. Värdeår är 1969.

#### Fastighetsförvaltning

Fastum AB sköter merparten av de fastighetsekonomiska uppgifterna och administration för föreningens räkning.

Löpande fastighetsskötsel, felanmälan genom Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB (AFF).

Yttre skötsel för sommar och vinter genom Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB (AFF).

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 22 augusti 2013.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

#### **Avtal**

##### **Föreningens avtal**

Ekonomisk förvaltning

Lokalvård

Avfall, miljösortering

TV/Bredband

Elhandel/-nät

Parkeringsbevakning

Låssystem

Snö- och halkbekämpning

Vatten

Driftentreprenör

Skadedjur

##### **Leverantör**

Fastum AB

Samhall AB

Nacka Vatten och Avfall AB, Office recycling AB

Telenor och TELE 2 (fd COMHEM)

Boo Energi

Apcoa

Lås Larmteknik Värmdö AB

Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB (AFF)

Nacka Vatten

Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB (AFF)

Anticimex

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs med växelvis val, av ungefär hälften av ledamöterna vartannat år. Suppleanter väljs på ett (1) år. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29 och under bokslutsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Vald t.o.m årsstämma</u>
Gunilla Styf	ordförande/ sekreterare	2024
Birgitta Roth	ledamot/Områdesvärd utemiljö	2024
Mats Johansson	ledamot	2024

Jan Johansson	ledamot/Områdesvärd utemiljö	2025
Håkan Edvardsson	bitr. Ordf.	2025
Linda Berg	ledamot	2025
Pia Drewsen	ledamot	2024
Avey Larsson Ailm	suppleant	2024

Föreningens firma tecknas av två ledamöter, alternativt hela styrelsen.

Styrelsen har haft ordinarie möten löpande första tisdagen i var månad och även extrainsatta möten för avstämning driftentreprenader, budgetarbete. Utöver detta har styrelsen hanterat löpande kontakter med boende samt entreprenörer kopplade till diverse felanmälningar och andra typer av medlem och hyresgästsärenden. Styrelsen har under året 2023 genomfört 12 protokollförda ordinarie sammanträden.

#### Revisor

På uppdrag av stämman har styrelsen liksom tidigare år anlitat en auktoriserad revisor Katrine Elbre, KPMG AB och att inom sig utse revisor.

#### Valberedning

Kicki Johansson	sammankallande	2024
Angelica Örbom		2024

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Årsavgiften har under året varit oförändrad, Hyresrätter följer allmännyttans förhandling år 2023.

Styrelsen har låtit ta in en container vid två tillfällen på vår och höst städdagar, för boende att slänga grovavfall.

Underhåll av portgolven har startats upp genom att belägga golvytan med klinkers, entreprenör CM-gruppen Sverige AB.

Fogning av fasadfogar är uppstartat och under år 2023 blev nr 8,10 och halva hus nr 12 färdigt, efter vinteruppehåll fortsätter fogning löpnade in i räkenskaps år 2024.

Radonmätning utfördes vinter 2022/2023.

Miljöstugan genomgått underhåll för att bemöta nya regler för sortering, senare lagd start till 2024 pga förseningar hos leverantör.

Utredning om glasbetong, Nacka kommun avslagit utbyte till aluminiumpartier pga kulturvärde. Styrelsen arbetar fortsatt med utredning för påverka beslut.

Upphandling av passagesystem till portar, miljöstuga och tvättstuga blev klar, installation till nästkommande räkenskapsår.

Föreningen har uppstartat underhåll i portar och fasad fogar under år 2023, det planerade underhåller är tänkt ta från kapitalkonto och inte belasta årsresultat

Utöver ovan nämnda åtgärder som kunnat förutses och planerats har styrelsen även hanterat en mängd andra åtgärder kopplad till fastigheten.

#### Planerade reparationer och förbättringar

Lägga ny kantsten där det saknas, snygga upp trädgård, mark.

Fortsatt fogning fasad 2024.

Klinkers portgolv löper vidare under 2024.

Invändigt i portar fogar.

Miljöstugans golv målas upp för bättre rengöring och fräschare intryck, dessutom tas de gamla sopluckorna bort i fasad och 3 av dem ersätt med fönster för trygg vistelse vid sortering.

Projekt el-laddning i garage/parkering fortsätter.

Garage och yttreparkeringar, planering bredda P rutor, måla nya linjer.

Passagesystem till portar, installation beräknat uppstart 2024.

Inleder fr.o.m 1 april 2024 avtal med HSB för Ekonomisk och administrativ förvaltning.

Planerat underhåll redovisas på hemsida, en ekonomisk plan har funnits tillhanda fram till 2023.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 171 medlemmar. Under året har 12 medlemmar tillträtt samt 10 medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 överlåtelser. Två andrahandsuthyrningar har beviljats under året.



<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	10 701	10 741	10 671	10 624	10 516
Resultat efter finansiella poster	-42	111	409	1 470	349
Soliditet (%)	49,3	48,6	47,6	47,5	46,1
Årets resultat exkl avskrivningar	2 262	2 415	2 713	3 774	2 543
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	837	852	840	829	814
Skuldsättning/kvm (kr)	9 089	9 105	9 121	9 137	9 153
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	13 424	13 732	13 756	13 780	13 803
Sparande/kvm (kvm)	252	180	203	282	190
Räntekänslighet (%)	16,0	16,1	16,4	16,6	17,0
Energikostnad/kvm (kr)	238	208	151	98	61
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,6	66,8	65,9	65,3	64,5

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader samt sidointäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad(kvm/kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.



Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	115 956 500	4 070 907	278 085	-8 389 640	111 448	112 027 300
Ökning av upplåtelseavgifter	1 575 200	904 800				2 480 000
Disposition av föregående års resultat:				111 448	-111 448	0
Årets resultat					-42 072	-42 072
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>117 531 700</b>	<b>4 975 707</b>	<b>278 085</b>	<b>-8 278 192</b>	<b>-42 072</b>	<b>114 465 228</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 278 192
årets förlust	-42 072
	<b>-8 320 264</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-8 320 264
	<b>-8 320 264</b>

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

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade räntekostnader. Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 701 050	10 681 003
Övriga rörelseintäkter	3	98 289	40 750
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 799 339</b>	<b>10 721 753</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 411 058	-6 199 410
Fastighetsskatt/-avgift		-287 399	-276 760
Övriga externa kostnader	5	-393 094	-277 928
Personalkostnader	6	-184 000	-267 183
Avskrivningar		-2 303 717	-2 303 717
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 579 268</b>	<b>-9 324 998</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 220 071</b>	<b>1 396 755</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 799	521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 283 942	-1 285 828
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 262 143</b>	<b>-1 285 307</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-42 072</b>	<b>111 448</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-42 072</b>	<b>111 448</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	149 934 910	152 238 627
Mark		64 104 398	64 104 398
Pågående arbeten	8	1 318 377	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>215 357 685</b>	<b>216 343 025</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>215 357 685</b>	<b>216 343 025</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 604	66 484
Övriga fordringar	9	15 210 339	12 938 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	275 072	286 774
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>15 531 015</b>	<b>13 291 654</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 109 259	786 460
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 109 259</b>	<b>786 460</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 640 275</b>	<b>14 078 114</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>231 997 960</b>	<b>230 421 139</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		117 531 700	115 956 500
Upplåtelseavgifter		4 975 707	4 070 907
Fond för yttre underhåll		278 085	278 085
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>122 785 492</b>	<b>120 305 492</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 278 192	-8 389 640
Årets resultat		-42 072	111 448
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 320 264</b>	<b>-8 278 192</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>114 465 228</b>	<b>112 027 300</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	61 900 000	115 549 842
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 900 000</b>	<b>115 549 842</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	53 400 000	0
Inre reparationsfond		389 618	389 618
Leverantörsskulder		493 162	938 912
Skatteskulder		10 078	276 760
Övriga skulder		53 589	80 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 286 284	1 158 007
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 632 732</b>	<b>2 843 996</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>231 997 960</b>	<b>230 421 139</b>

## Kassaflödesanalys

Not                      2023-01-01                      2022-01-01  
                                 -2023-12-31                      -2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-42 072	111 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 303 717	2 303 717
Betald inkomstskatt	-266 682	-56 645

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	1 994 963	2 358 520
--	-----------	-----------

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	657 565	90 868
Förändring av kortfristiga skulder	-344 584	-315 066

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

	2 307 943	2 134 322
--	-----------	-----------

### Investeringsverksamheten

Investeringar i pågående om- och tillbyggnation	-1 318 377	0
---	------------	---

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

	-1 318 377	0
--	------------	---

### Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	2 480 000	2 230 662
Förändring av långfristiga skulder	-249 842	-2 430 662

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	2 230 158	-200 000
--	-----------	----------

### Årets kassaflöde

	3 219 724	1 934 322
--	-----------	-----------

### Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	13 015 023	11 080 701
--	------------	------------

### Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

	16 234 747	13 015 023
--	------------	------------

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Fonder

Till fonden för yttre underhåll kan föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan kan föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på förenings byggnader, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentligt. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Nedanstående huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden.

Tillämpade avskrivningstider:

Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	50 år
Ventilation	20 år
Övrig stomme	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Bergvärme	50 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	7 191 534	7 165 796
Hyror bostäder	2 793 588	2 787 134
Hyror lokaler, ej moms	33 127	33 131
P-platser och garage	657 432	690 271
Hyror övriga objekt	25 368	36 843
Outhyrda garage och p-platser	0	-32 173
	<b>10 701 049</b>	<b>10 681 002</b>

I avgift ingår basutbud kabel tv, värme, varmvatten.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Andrahandsupplåtelseavgifter	33 548	12 999
Övriga intäkter	64 740	27 751
	<b>98 288</b>	<b>40 750</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	192 977	164 136
Städkostnader	234 525	198 643
Snöröjning/sandning	229 330	113 532
Serviceavtal	43 762	42 488
Reparationer	504 660	831 066
Underhåll	933 458	735 170
Portar	0	16 420
Besiktningkostnader	0	46 170
El	386 536	386 685
Värme	1 756 841	1 610 945
Vatten och avlopp	879 692	790 379
Avfallshantering	535 862	538 736
Försäkringskostnader	284 305	349 068
Kabel-TV	73 403	47 761
Förbrukningsinventarier	3 807	6 958
Förbrukningsmaterial	10 187	7 267
Övriga poster	28 957	11 540
Trädgårdsskötsel grundavtal	312 756	267 900
Hiss besiktning	0	4 108
Radonmätning	0	30 438
	<b>6 411 058</b>	<b>6 199 410</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsmaterial	318	0
Telefoni	448	336
Datorkommunikation	3 371	3 194
Porto	165	0
Föreningsgemensamma kostnader	3 772	5 619
Revisionsarvode	32 250	25 000
Ekonomisk förvaltning	207 988	209 152
Bankkostnader	244	1 980
Juridisk konsultation	7 017	17 672
Mäklararvoden	100 000	0
Övriga poster	37 521	14 975
	<b>393 094</b>	<b>277 928</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	140 000	216 826
Sociala avgifter	44 000	50 357
	<b>184 000</b>	<b>267 183</b>

### Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 797 521	170 797 521
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>170 797 521</b>	<b>170 797 521</b>
Ingående avskrivningar	-18 558 894	-16 255 177
Årets avskrivningar	-2 303 717	-2 303 717
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 862 611</b>	<b>-18 558 894</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>149 934 910</b>	<b>152 238 627</b>
Taxeringsvärden byggnader	111 865 000	111 865 000
Taxeringsvärden mark	67 507 000	67 507 000
	<b>179 372 000</b>	<b>179 372 000</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Projekt fogning	730 953	0
Projekt portrenovering	587 424	0
	<b>1 318 377</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	84 850	62 144
Övriga fordringar	0	370 368
Avräkningskonto förvaltare	15 125 489	12 228 563
Skattefordran	0	277 321
	<b>15 210 339</b>	<b>12 938 396</b>





### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	230 893	207 340
Kabel-TV, bredband	13 478	12 622
Ekonomisk förvaltning	0	66 811
Teknisk förvaltning	19 098	0
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	11 603	0
	<b>275 072</b>	<b>286 773</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	1,16	2024-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB	0,96	2025-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB	0,99	2025-10-28	26 600 000	26 600 000
SEB	0,71	2024-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB	2,90	2028-07-28	8 900 000	9 100 000
Wallenstam Bostadsfinansiering			0	49 842
			<b>115 300 000</b>	<b>115 549 842</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-53 400 000	-26 800 000

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	7 079	7 111
Upplupna styrelsearvoden	72 000	74 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	34 090	23 250
Beräknat arvode för revision	27 000	26 000
Förutbetalda avgifter och hyror	772 169	540 996
Fastighetsel	37 768	46 064
Värme	228 230	401 824
Snöröjning	79 877	16 308
Reparationer	5 819	4 408
Sophantering	0	4 423
Bredband	20 723	0
Övriga poster	1 529	13 623
	<b>1 286 284</b>	<b>1 158 007</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	116 400 000	116 400 000
	<b>116 400 000</b>	<b>116 400 000</b>

**Not 14 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	21 799	521
Erlagd ränta	1 283 942	1 285 828
	<b>1 305 741</b>	<b>1 286 349</b>

Saltsjö-Boo <sup>13/6</sup> 2023.

  
Gunilla Styf  
Ordförande

  
Håkan Edvardsson

  
Birgitta Roth

  
Mats Johansson

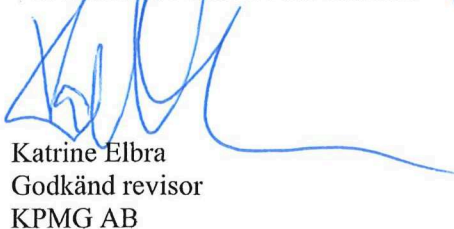
  
Jan Johansson

  
Linda Berg

Pia Drewsen



Vår revisionsberättelse har lämnats <sup>13/6</sup> 2024

  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor  
KPMG AB

