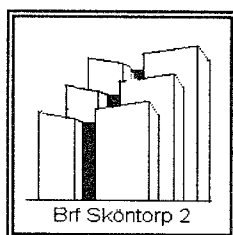


ÅRSREDOVISNING 2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2
Org nr 769607-5626

får härmed avge årsredovisning
för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-26. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

Föreningen förvärvade fastigheten 2002 och äger fastigheten Sköntorp 2 i Stockholms kommun.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastighetsbeteckningen är sköntorp 2. Avgäldsperioden är 20 år och den kan tidigast förnyas år 2041.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna, som är intresse- och serviceorganisationer för bostadsrättsföreningar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1962 och består av 3 st flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1962. Enligt taxeringsbeskedet utgör 9 753 kvm boarea och 344 kvm lokalarea.

Lägenheter och lokaler

Av totalt 138 lägenheter upplåter föreningen 133 lägenheter med bostadsrätt, 5 lägenheter med hyresrätt samt 7 lokaler med hyresrätt och 15 förråd med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning:

<u>Rok</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta kvm</u>
1	26 st	1 122
2	24 st	1 415
3	55 st	3 947
4	33 st	3 313

Gemensamhetsanläggningar:

Föreningslokal - iordningsställd 2006

Övernattningslokal – iordningsställd 2008

Grovtvättstuga – iordningsställd 2013

Parkeringsplatser

Föreningen har 80 st förhyrda parkeringsplatser för bilar, varav 46 st med laddstolpe och 5 st förhyrda parkeringsplatser för motorcyklar samt 6 st p-platser för gästparkering.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser till externa hyresgäster.

Förvaltningsavtal

Tjänster

Brandskydd

Digitala ritningar

Ekonomisk förvaltning

El

Entrémattor

Fastighetsskötsel

Fjärrvärme

Hisservice

Kabel-tv och internet

Låsservice

Parkering

Snöröjning, mark

Snöröjning, tak

Sophämtning och återvinning

Städ

Störningsjour

Trädgårdsskötsel

Teknisk förvaltning och Underhållsplan

Leverantörer

Brandsäkra Norden AB

HSB

HSB

Ellevio & Fortum

Elis Textil Service AB

AB Energibevakning

Stockholm Exergi AB

Amsler Hiss AB

Tele2

Söderlås vid Ringen AB

Aimo Parkering

GK Mark & Trädgård AB

Takjour Entreprenad AB

Stockholm Vatten, Remondis och Veolia

Aspuddens städservice

Securitas Sverige AB

Stockholms Mark Service AB

Stoft Fastighetsteknik

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 133 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året fem st överlåtits. Vid årets utgång hade föreningen 198 medlemmar. Anledningen till medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Övrig information

Föreningens viktigaste informationskanaler är hemsidan, bokningstavlorna och Sköntorparen. Under året har styrelsen gett ut 4 nummer av föreningens interna informationsblad Sköntorparen.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående större underhåll och investeringar har genomförts:

Åtgärder	År för genomförande
Energiglas i samtliga innerbågar	2023
Renovering fönster	2023
46 st laddstolpar på parkeringen	2023
OVK	2022
Belysning cykelparkering	2021
Ny takbeläggning 124	2021
Ny takbeläggning 126 & 128	2020
Nya hissar	2020
Relining av spillvattenledningar i källargolv	2018
Konvertering av belysning på våningsplan till LED	2018
Nytt passage- och bokningssystem	2017
Dränering	2015-2016
Nya LED-armaturer utomhus	2015
Byte panelklädda dörrar	2013-2014
Byte kallvattenstråk källare	2013
Renovering fönster	2011
Byte undercentral	2008
Ommålning entréer	2007
Närvarostyrda armaturer	2006-2008
Stambyte	2005-2006
Renovering av befintlig tvättstuga	2005-2006
Nya tvättstugor 2 st	2005-2006
Byte av elstigare och lgh-centraler	2005-2006
Isolering vindar	2004
Byte termostatventiler	2003
Byte stamreglerventiler	2003
Omputsning fasader	1994

Planerat underhåll och investeringar

Kostnaden för planerat underhåll under året redovisas i resultaträkningen och investeringar redovisas i balansräkningen.

Föreningens framtida planerade underhåll och investeringar framgår av underhållsplanen.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras i samarbete med föreningens tekniska förvaltare Stoft. Underhållsplanen uppdaterades i december 2023.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och redovisar alla bygghälsdelar i fastigheten. Åtgärderna är prissatta i aktuellt kostnadsläge och visar hur stor avsättning som årligen ska göras till yttre underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Framtida underhåll

Kostnaden för planerat underhåll och investeringar för de kommande 50 åren beräknas uppgå till ca 223 Mkr. Större underhåll är fasader, fönster, balkonger, radiatorer och värmeledningar.

Fastighetsbesiktning

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes i november 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Renovering av samtliga fönster
- Installation av energiglas i samtliga innerbågar
- Installation och driftsättning av laddstolpar
- Byte av tvättutrustning i flera tvättstugor
- Årlig lekplatsbesiktning
- Projektering av omputsning fasader och balkongrenovering
- Byte branddörrar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Omputsning fasader 124:an
- Renovering balkonger 124:an
- Enhetlig inglasning balkonger 124:an
- Inventering och nyttjandeplanering av samtliga gemensamma föreningsytor
- Fortsatt byte branddörrar
- Fortsatt byte tvättutrustning

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. Vid stämman närvarade 61 röstberättigade medlemmar, varav 7 genom fullmakt.

Styrelsen

Styrelsen har under 2023-01-01 - 2023-06-08 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Jan Alexandersson
Anna Axelman
Matilda Björlingson
Peter Brehmer
Johan Holmquist
Marie Sohlander

Suppleanter

Marita Schödin (230101-230421)
Vanja Skön
Jonas Wersäll

Styrelsen har under 2023-06-08 - 2023-12-31 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Jan Alexandersson
Peter Brehmer
Johan Holmquist
Niclas Lindner
Kenneth Bleckberg
Patrik Andersson
Boris Sibincic

Suppleanter

Jennie Johansson
Fabian Norlin
Jonas Wersäll
Thilde Dehlsen Wersäll

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Alexandersson, Johan Holmquist, Peter Brehmer, Kenneth Bleckberg, Boris Sibincic, Jonas Wersäll, Fabian Norlin, Thilde Dehlsen Wersäll och Jennie Johansson

Firmatecknare

Föreningen tecknas av minst två styrelseledamöter tillsammans, utsedda av styrelsen.

Styrelsemöten

Under året har styrelsen avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsen har under året beviljat en andrahandsuthyrning.

Revisorer

Ulf Sundborg	Auktoriserad revisor, ordinarie	KPMG
KPMG	Auktoriserad revisor, suppleant	KPMG

Valberedning

Claes Söderblom, Mary-Ann Engström, Cajsa Wersäll, Elaine Bleckberg, Linnea Svanström

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har 10-årsbudgeten uppdaterats.

Årsavgifter

I enlighet med budgeten för 2023 höjdes avgifterna med 3% från 2023-07-01.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	100	175	224	305	267
Skuldsättning, kr/kvm	1 110	1 113	2 153	2 187	2 217
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 147	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	200	188	174	150 162	162
Årsavgifter, kr/kvm	733	702	678	658	640
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	870	784	770	754	761
Nettoomsättning, tkr	7 982	7 763	7 638	7 490	7 552
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 162	-997	-530	-945	-635
Soliditet, %	90	90	82	82	81

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

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Detta är även anledningen till flera år av negativa resultat.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 3,5 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid
Bundet eget kapital	årets ingång			årets utgång
Inbetalade insatser, kr	77 481 538	0	0	77 481 538
Upplåtelseavgifter, kr	47 551 585	0	0	47 551 585
Underhållsfond, kr	3 191 302	0	476 259	3 667 561
S:a bundet eget kapital, kr	128 224 425	0	476 259	128 700 684
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 394 091	-996 959	-476 259	-15 867 309
Årets resultat, kr	-996 959	996 959	-1 162 479	-1 162 479
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 391 050	0	-1 638 738	-17 029 788
S:a eget kapital, kr	112 833 375	0	-1 162 479	111 670 896

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 658 000 kr samt ianspråktagande skett med 181 741 kr

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	-15 391 050
Årets resultat, kr	-1 162 479
Reservation till underhållsfond, kr	-658 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	181 741
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 029 788

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 029 788

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 982 244	7 757 889
Övriga rörelseintäkter	Not 3	552 644	4 999
Summa Rörelseintäkter		8 534 888	7 762 888
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 217 580	-5 586 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 880	-272 624
Personalkostnader	Not 6	-175 845	-176 132
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 584 690	-2 552 394
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-590 360	0
Summa Rörelsekostnader		-9 726 355	-8 587 672
Rörelseresultat		-1 191 467	-824 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	331 813	26 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-302 824	-199 016
Summa Finansiella poster		28 989	-172 175
Resultat efter finansiella poster		-1 162 479	-996 959
Resultat före skatt		-1 162 479	-996 959
Årets resultat		-1 162 479	-996 959

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	110 130 793	104 861 504
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	705 088	475 337
Summa Materiella anläggningstillgångar		110 835 881	105 336 841

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	5 000	5 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000

Summa Anläggningstillgångar

110 840 881 105 341 841

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 807	475
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	886 298	2 087 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	865 104	464 581
Summa Kortfristiga fordringar		1 753 209	2 552 786

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	10 000 000	9 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		10 000 000	9 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	1 708 090	8 399 384
Summa Kassa och bank		1 708 090	8 399 384

Summa Omsättningstillgångar

13 461 299 19 952 170

Summa Tillgångar

124 302 180 125 294 011

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

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

Medlemsinsatser

125 033 123 125 033 123

Fond för yttre underhåll

3 667 561 3 191 302

*Summa Bundet eget kapital***128 700 684 128 224 425***Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-15 867 309 -14 394 091

Årets resultat

-1 162 479 -996 959

*Summa Ansamlad förlust***-17 029 788 -15 391 050****Summa Eget kapital****111 670 896 112 833 375****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17 4 783 382 4 950 042

*Summa Långfristiga skulder***4 783 382 4 950 042***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18 6 097 007 6 109 155

Leverantörsskulder

242 225 338 331

Skatteskulder

57 183 33 709

Övriga kortfristiga skulder

Not 19 7 390 29 453

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20 1 444 098 999 946

*Summa Kortfristiga skulder***7 847 903 7 510 594****Summa Skulder****12 631 285 12 460 636****Summa Eget kapital och skulder****124 302 180 125 294 010**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 191 467	-824 784
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 584 690	2 552 394
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 584 690	2 552 394
Erhållen ränta	327 563	26 841
Erlagd ränta	-296 251	-201 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 424 534	1 553 245
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-397 635	-32 542
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	342 884	-67 522
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-54 752	-100 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 369 783	1 453 181
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 083 731	-315 231
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 083 731	-315 231
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	10 075 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-178 808	-10 322 558
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-178 808	-247 558
Årets kassaflöde	-6 892 756	890 392
Likvida medel vid årets början	19 484 121	18 593 729
Likvida medel vid årets slut	12 591 364	19 484 121

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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	6 953 021	6 666 673
	Hyror bostäder	400 152	530 498
	Lokalhyror momspliktiga	34 400	46 100
	Hyror parkeringsplatser	268 167	262 649
	Bredband	163 084	160 117
	Hyror förråd	79 271	63 484
	Övriga primära intäkter	111 734	114 061
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 009 829	7 843 582
	Avgiftsbortfall	-7 149	-54 886
	Hysesbortfall	-20 436	-30 807
	<i>Summa</i>	-27 585	-85 693
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 982 244	7 757 889
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	492 860	0
	Övriga sekundära intäkter	59 784	4 999
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	552 644	4 999
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-417 513	-778 776
	Snö och halk-bekämpning	-238 567	-219 851
	Reparationer	-368 848	-253 271
	Planerat underhåll	-181 741	-185 428
	Försäkringsskador	-536 954	-5 850
	El	-277 878	-377 429
	Uppvärmning	-1 437 697	-1 278 815
	Vatten	-244 646	-209 039
	Sophämtning	-256 796	-221 646
	Fastighetsförsäkring	-116 449	-103 530
	Kabel-TV och bredband	-349 459	-347 776
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-241 402	-231 742
	Förvaltningsavtalskostnader	-247 544	-244 081
	Tomträttsavgäld	-1 301 750	-1 129 000
	Övriga driftkostnader	-338	-288
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 217 580	-5 586 522

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	-247	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 564	-16 977
	Administrationskostnader	-32 562	-57 878
	Extern revision	-25 000	-23 625
	Konsultkostnader	-6 788	0
	Medlemsavgifter	-5 730	-36 552
	Föreningsverksamhet	-26 480	-9 708
	Övriga förvaltningskostnader	-54 509	-127 884
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-157 880	-272 624
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-138 000	-137 998
	Sociala avgifter	-37 845	-38 134
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-175 845	-176 132
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering fönster	-590 360	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-590 360	0
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	901	619
	Ränteintäkter HSB bunden placering	20 587	5 979
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	310 325	20 243
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	331 813	26 841
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	-301 912	-198 184
	Övriga räntekostnader	-912	-832
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-302 824	-199 016

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	134 867 841	134 867 841
	Årets investeringar	8 444 339	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-2 154 458	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	141 157 722	134 867 841
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 006 337	-27 453 943
	Årets avskrivningar	-2 584 690	-2 552 394
	Årets utrangering	1 564 098	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-31 026 929	-30 006 337
	Utgående redovisat värde	110 130 793	104 861 504
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 386 000	1 386 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	195 000 000	195 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	826 000	826 000
	Summa	320 212 000	320 212 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 858 550	51 858 550
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	51 858 550	51 858 550
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	475 337	160 106
	Årets investeringar	229 752	315 231
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	705 088	475 337
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	5 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	5 000
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	883 274	2 084 737
	Övriga fordringar	3 024	2 993
	Summa Övriga fordringar	886 298	2 087 730

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 250	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	860 854	464 581
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	865 104	464 581

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
Övriga kortfristiga placeringar	9 000 000	8 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	10 000 000	9 000 000

Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	1 066	1 106
Bankkonto 1	1 707 024	8 398 278
Summa Kassa och bank	1 708 090	8 399 384

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,54%	2024-09-26	1 250 000	30 000
Stadshypotek AB	4,61%	2024-03-01	4 747 011	48 812
Stadshypotek AB	1,1%	2025-09-30	4 883 378	99 996
			10 880 389	178 808

Långfristig del

Långfristig del	4 783 382
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	99 996
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	5 997 011
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	6 097 007
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	178 808
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	715 232
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 18 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>
Stadshypotek AB	4,54%	2024-09-26	1 250 000	30 000
Stadshypotek AB	4,61%	2024-03-01	4 747 011	48 812
Stadshypotek AB	1,1%	2025-09-30	4 883 378	99 996
			10 880 389	178 808

Nästa års amortering av långfristig skuld

99 996

Lån som ska konverteras inom ett år

5 997 011

Kortfristig del

6 097 007

Not 19 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	356	356
Momsskuld	3 557	14 683
Övriga kortfristiga skulder	3 477	14 414
<i>Summa Övriga skulder</i>	7 390	29 453

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	670 660	576 240
Upplupna räntekostnader	24 001	17 428
Övriga upplupna kostnader	749 437	406 278
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 444 098	999 946

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.

Stockholm den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jan Alexandersson
Ordförande

Patrik Andersson
Ledamot

Boris Sibincic
Ledamot

Johan Holmquist
Ledamot

Niclas Lindner
Ledamot

Peter Brehmer
Ledamot

Kenneth Bleckberg
Ledamot

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

Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor
KPMG

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.