

ÅRSREDOVISNING

Brf Stjärnstan

769613-9075

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Penneo dokumentnckel: SEHPG-ZDTWE-IFHE0-DZ072-X73AQ-MMCCM





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse	3-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-19
Underskrifter	19

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Förvaltningsberättelsen är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

Resultaträkning är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

Balansräkning är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

Driftkostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Noter är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Kassaflödesanalys är uppgifter om räkenskapsårets förändringar av föreningens likvida medel (pengar).



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stjärnstaden, 769613-9075, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg kommun, Stockholms Län.

Bostadsrättsföreningen bildades 2006. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-08.

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

Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Medlemmar tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Renen 4	2011	Skogsbacken 20	Sundbyberg

Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Total yta	Markareal
3 627 m ²	0 m ²	3 627 m ²	1 695 m ²

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
15 st	15 st	14 st	4 st

Samtliga lägenheter har lägenhetsförråd i bostaden.

Parkeringar

Föreningen har tillgång till 21 parkeringsplatser där alla platser är försedda med laddstationer. I parkeringsgaraget på Bergdalen/Friluftsvägen hyr föreningen 7 garageplatser av Fastighets AB Förvaltaren.



Underhållsplan

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan som sträcker sig till 2068. Underhållsplanen uppdateras årligen och löpande av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet avsätts medel årligen till föreningens yttre underhållsfond, enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utfört underhåll	År
Ny utrustning för mätning individuell förbrukning	2019
Installation av laddstationer	2020
Stamspolning	2022
Målning staket samt yttre ståldörrar	2022
Uppgradering elcentral/lastbalansering	2022
Entrédörr, aut.dörröppnare monterad	2022
OVK samt kanalrensning	2023
Uppgradering bredband – 1000 Mbit/s	2023
Utbyte allmänbelysning till LED	2023
Planerat underhåll	År
Uppdatering/ny Energideklaration	2024

Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Trappstädning	Natura Städservice AB
Bredband och Tv	Sundbybergs Bredband AB
Individuell mätning	Techem-IMD Sverige AB
Takskottning/Istapps kontroll	TakJour AB
Avfall – Återvinning	Ragn-Sells AB
Snöröjning - Mark	Habitek AB

Medlemsinformation

Föreningen hade 77 (fg. år 80) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 7 (fg. år 2) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.



Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2023 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Jan-Åke Nilsson	Ordförande
Lennart Andreasson	Ledamot
Lennart Bergman	Ledamot
Inga-Britt Valfridsson	Ledamot
Camilla Gabrielsson	Ledamot

Tristan Agdler	Suppleant
Gunnar Johansson	Suppleant

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB Ordinarie revisor

Valberedning

Lars Dunberg Sammankallande
Leif Elofsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar, i enlighet med budget ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning. Föreningen behöver inte ta ut utgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetsöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhåll på fastigheten.

Årsavgifter

I Brf Stjärnstan tillämpades individuella kapitalinsatser vid upplåtelsen. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalt en extra kapitalinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med hjälp av två skilda andelstal. Andelstal ett motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungligt lån och andelstal två driftkostnader samt avsättning till underhållsfond.



Eventuella avvikelser från budgeterad debitering av kostnadsröntan jämfört med faktiskt utfall stäms av halv- respektive helårsvis. Observera att avstämningen kan medföra såväl extradebitering som återbetalning av den aviserade kostnadsröntan för andelstal ett (kapital). Eventuella skillnader regleras under andra kvartalet året efter.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med i genomsnitt 24,6 % (fg. år 24,5 %).

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 854 kr/m² (fg. år 697 kr/m²).

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal.

Sedan 2023 stäms priset för el av kvartalsvis för att motsvara genomsnittskostnaden.

På motsvarande sätt tillämpas individuell mätning från våra laddboxar/parkeringsplatser. Kostnaderna aviseras i efterhand och samordnas med aviseringen av hushållsel.

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året omsatt ytterligare ett lån och med väsentlig påverkan på våra kapitalkostnader. Ränteutvecklingen har medfört en ökning med 100% på kapitalkostnaderna jämfört med 2022 vilket självklart påverkar våra avgifter. Osäkerheten kring räntornas utveckling gör att vi tillfälligt övergått till kortare bindningstider i avvaktan på ett mer stabilt ränteläge. Under 2024 kommer vi att omsätta vårt tredje och sista lågräntelån och den nya högre räntenivån får därmed fullt genomslag. Hänsyn till denna högre nivå har beaktats vid fastställandet av avgifter för 2024.

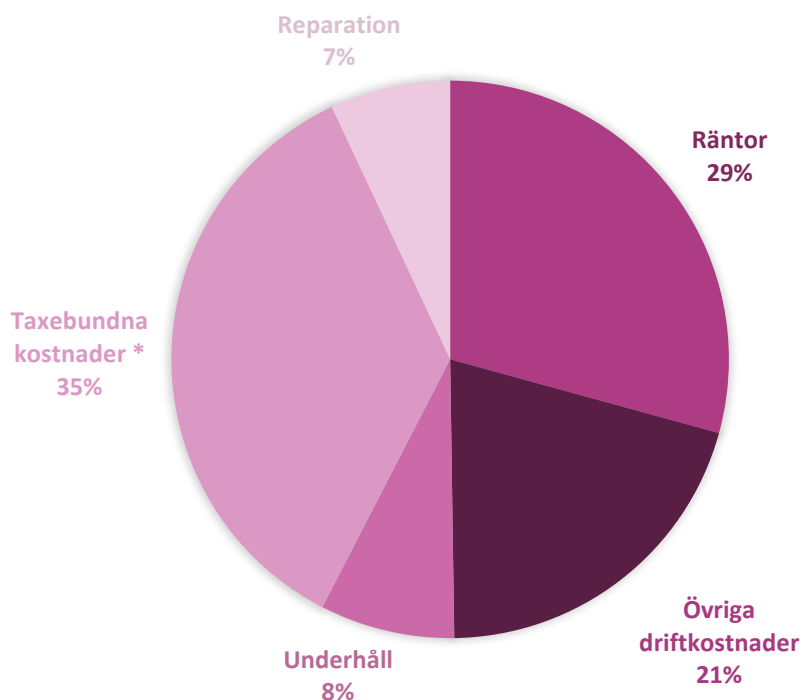
Vårt planlagda underhåll har i år inneburit att vi bytt ut allmänbelysning i trapphus, våningsplan samt övriga gemensamhets- och driftutrymmen mot energisnål LED-belysning. Vi har genomfört återkommande OVK men också kanalrensning i ventilationssystemet.

Sundbybergs Stadsnät har uppgraderat vårt fibernät så att våra medlemmar nu har en möjlighet att nyttja hastigheter upp till 1000 Mbit/s. (Individuella avtal efter eget behov)

Avslutningsvis har vi även utfört takunderhåll med nya kantplåtar och reparation av pappsprickor för att förebygga läckage. Vi har även förbättrat taksäkerheten genom utbyte av säkerhetskrokar/öglor att nyttjas vid takarbete som ex snöskottning etc.



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Upplysning om förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 768 268 tkr.

Föreningen har beslutat att höja avgiften för 2024 med 24,6%. De kraftiga avgiftsökningarna beror på anpassning av årsavgiften för andelstal ett (kapital) för att matcha räntekostnadsökningen på låneskulden.

Föreningen har god likviditet, underhåller fastigheten löpande och gör årligen avsättningar till framtida underhåll.



Nyckeltal, allmänna råd BFNAR 2023:1

	2023	2022	2021	2020
Sparande till framtida underhåll, kr/m ²	255	156	203	136
Årsavgifter, kr/m ² bostadsrätter	697	562	504	442
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, %	83,3	79,1	82,1	80,0
Energikostnad, kr/m ²	153	188	158	122
Skuldsättning, kr/m ² bostadsrätt	9 121	9 154	9 184	9217
Räntekänslighet, %	13,1	16,3	18,2	20,9
Nettoomsättning, tkr	3 033	2 578	2 224	2 004
Soliditet %	78	77	77	77

Kr/m² avser total yta bostadsrätter.

Yta bostadsrätter	Yta hyresrätt	Total yta
3 627 m ²	-	3 627 m ²

Sparande till framtida underhåll kr/m²

Justerat resultat dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.
Justerat resultat beräknas: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

Årsavgift kr/m² bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Exklusive uppmätta förbrukningar.

Årsavgifternas andel av totala intäkter, %

Årsavgifterna divideras med de totala intäkterna.

Energikostnad kr/m²

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med total ytan.

Skuldsättning kr/m² bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerat med total yta.

Räntekänslighet, %

1,0 % av räntebärande skulder dividerat med årets årsavgifter.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna

Nettoomsättning

Årsavgifter samt övriga hyresintäkter inkl, uppmätta förbrukningar

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	118 615 000	1 074 166	-6 672 629
Avsättning till yttre underhållsfond		200 000	-200 000
Årets resultat			-354 284
Belopp vid årets slut	118 615 000	1 274 166	-7 226 913

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-6 872 629
Årets resultat	-354 284
Totalt	-7 226 913
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	200 000
överföring från fond för yttre underhåll	-157 889
balanseras i ny räkning	-7 269 024
Summa	-7 226 913

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 032 865	2 577 534
Övriga rörelseintäkter	3	123 440	12 479
Summa rörelseintäkter		3 156 305	2 590 013
Rörelsekostnader			
Driftkostnader, inkl. underhåll	4	-1 445 162	-1 481 423
Övriga externa kostnader	5	-279 708	-244 373
Personalkostnader	6	-64 579	-66 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 122 552	-1 122 552
Summa rörelsekostnader		-2 912 001	-2 914 413
Rörelseresultat		244 304	-324 400
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 322	19 438
Rätekostnader och liknande resultatposter		-683 910	-252 612
Summa finansiella poster		-598 588	-233 174
Resultat efter finansiella poster		-354 284	-557 574
Årets resultat		-354 284	-557 574



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	142 886 262	144 008 814
Summa materiella anläggningstillgångar		142 886 262	144 008 814
Summa anläggningstillgångar		142 886 262	144 008 814
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 361	20 954
Övriga fordringar		76 246	53 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	204 484	223 537
Summa kortfristiga fordringar		315 091	298 465
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		2 600 000	-
Summa kortfristiga placeringar		2 600 000	-
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 118 570	2 773 768
Summa kassa och bank		1 118 570	2 773 768
Summa omsättningstillgångar		4 033 661	3 072 233
SUMMA TILLGÅNGAR		146 919 923	147 081 047



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 615 000	118 615 000
Fond för yttre underhåll		1 274 166	1 074 166
Summa bundet eget kapital		119 889 166	119 689 166
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 872 629	-6 115 055
Årets resultat		-354 284	-557 574
Summa ansamlad förlust		-7 226 913	-6 672 629
Summa eget kapital		112 662 253	113 016 537
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	10,13	-	10 438 332
Summa långfristiga skulder		-	10 438 332
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11,13	33 081 332	22 763 000
Förskott från kunder		7 147	-
Leverantörsskulder		261 297	215 424
Skatteskulder		149 184	107 904
Övriga kortfristiga skulder		7 028	31 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	751 682	508 353
Summa kortfristiga skulder		34 257 670	23 626 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 919 923	147 081 047



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	244 304	-324 400
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	1 122 552	1 122 552
Kassaflöde från löpande verksamheten före räntor	1 366 856	798 152
Erhållna räntor	85 322	19 438
Erlagda räntor	-683 910	-252 612
	-598 588	-233 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	768 268	564 978
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 626	-104 452
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	313 160	127 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	1 064 802	587 568
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kortfristig placering	-2 600 000	-
Amortering av lån	-120 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 720 000	-110 000
Årets kassaflöde	-1 655 198	477 568
Likvida medel vid årets början	2 773 768	2 296 200
Likvida medel vid årets slut	1 118 570	2 773 768



Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna) kompletterat med BFNAR 2023:1.

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Skatter

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2023 högst 1 589 kr per bostadslägenhet.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

Uppskjuten skatt

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 25 697 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.



Avskrivningsprinciper för byggnader

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter	2 526 796	2 039 841
Hysesintäkt garage	69 527	66 150
Hysesintäkt p-plats	107 100	105 600
Hysesintäkt, laddstationer	31 500	31 500
Individuell mätning	298 330	334 443
	3 033 253	2 577 534
Hysesbortfall, garage	-388	-
Summa	3 032 865	2 577 534

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter o. dyl.	11 798	7 571
Administrationsavgift andrahandsuthyrning	10 938	4 908
Erhållna statliga bidrag	100 704	-
Summa	123 440	12 479



Not 4 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och lokaltvård	150 453	149 808
Snöröjning	48 409	42 499
Hisskostnader	27 825	25 001
Reparationer	142 844	224 181
El	227 784	372 045
Uppvärmning	209 168	191 147
Vatten	119 147	117 876
Sophämtning	168 836	153 036
Fastighetsförsäkring	50 440	47 365
Kabel-TV, Bredband	36 756	42 876
Fastighetsavgift	76 272	72 888
Övriga driftkostnader	29 339	15 711
Summa driftkostnader exkl. underhåll	1 287 273	1 454 433
Underhåll		
Anpassning av el för laddstationer	-	26 990
Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen	94 790	-
OVK-besiktning inkl kanalrensning	63 099	-
Summa underhållskostnader	157 889	26 990
Summa driftkostnader inkl. underhåll	1 445 162	1 481 423

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra garage, cykelförråd och lagerlokal	98 476	88 804
Förvaltningskostnader	120 297	112 549
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter	18 415	5 899
Upprättande och uppdatering underhållsplan	8 925	5 206
Bankkostnader	4 019	4 516
Övriga externa kostnader	29 576	27 399
Summa	279 708	244 373

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 122 552	1 122 552
Summa	1 122 552	1 122 552

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	153 938 686	153 938 686
Investering	-	-
Vid årets slut	153 938 686	153 938 686
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 929 872	-8 807 320
-Årets avskrivning	-1 122 552	-1 122 552
	-11 052 424	-9 929 872
Redovisat värde vid årets slut	142 886 262	144 008 814
Varav mark	47 643 676	47 643 676
<i>Taxeringsvärde;</i>		
Byggnader	84 000 000	84 000 000
Mark	38 000 000	38 000 000
Summa taxeringsvärde	122 000 000	122 000 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	83 116	119 126
Upplupna räntor	23 327	11 026
Ekonomisk förvaltning	20 921	20 343
Fastighetsförsäkring	21 531	20 297
Hyror,garage	26 230	24 619
Övriga förutbetalda intäkter	29 359	28 126
Redovisat värde vid årets slut	204 484	223 537



Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
<i>Långgivare</i>	<i>Ränta 31 dec</i>	<i>Villkorsändring</i>		
Nordea	0,55%	2024-08-21	-	10 478 332
			-	10 478 332
varav kortfristig del av långfristig skuld				-40 000
Redovisat värde vid årets slut			-	10 438 332

Lån av långfristig karaktär omsätts på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
<i>Långgivare</i>	<i>Ränta 31 dec</i>	<i>Villkorsändring</i>		
Nordea	0,55%	2024-08-21	10 438 332	-
Nordea	4,54%	2024-10-18	11 317 380	11 357 380
Nordea	4,74%	2024-10-21	11 325 620	11 365 620
			33 081 332	22 723 000
varav kortfristig del av långfristig skuld			-	40 000
Redovisat värde vid årets slut			33 081 332	22 763 000

Av föreningens lån förfaller 33 081 332 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp dem. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fjärrvärme	30 997	27 983
El	30 991	64 996
Revision	15 000	20 000
Snöröjning	12 591	-
Räntekostnader	222 688	77 886
Tillkommande kostnader terrasser	99 949	99 949
Förskottsaviserade avgifter & hyror	274 887	213 351
Upplupna styrelsearvoden	64 579	-
Övriga upplupna kostnader	-	4 188
Redovisat värde vid årets slut	751 682	508 353



Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	39 531 000	39 531 000
	39 531 000	39 531 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Underskrifter

Sundbyberg 2024-

Jan-Åke Nilsson
Styrelseordförande

Lennart Andreasson

Lennart Bergman

Inga-Britt Valfridsson

Camilla Gabrielsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

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."

JAN-ÅKE NILSSON Styrelseordförande Serienummer: 3fd65fdecbb010e7b650f6afa0949781c1879xxx IP: 85.224.xxx.xxx 2024-04-04 09:52:09 UTC  	Gustav Lennart Bergman Styrelseledamot Serienummer: 84e8458f4f5ffd7b2725b99ae19b53347029xxx IP: 109.228.xxx.xxx 2024-04-04 10:34:31 UTC  
LENNART ANDREASSON Styrelseledamot Serienummer: 0261ac7ba901d44c71178800c99aa198979xxx IP: 213.65.xxx.xxx 2024-04-05 10:26:10 UTC  	INGA-BRITT VALFRIDSSON Styrelseledamot Serienummer: 13080717e4a58fe01aac7f4dcde3b239638xxx IP: 85.224.xxx.xxx 2024-04-06 11:05:09 UTC  
CAMILLA GABRIELSSON Styrelseledamot Serienummer: 8d4eda85714eae5d6d53d5f7ef139402b5e2xxx IP: 46.59.xxx.xxx 2024-04-08 16:09:14 UTC  	Per Niclas Wärenfeldt Revisor Serienummer: 8a922f7212187e1cdd7dc77946a9c3ddfa05xxx IP: 20.93.xxx.xxx 2024-04-08 19:29:50 UTC  

Penneo dokumentnyckel: SEHPG-ZDTWE-IFHE0-DZ072-X73AQ-MMCCM

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>