



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Midgård nr 201 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Midgård nr 201 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-4760 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Midgård Nr 12	1980-01-01	1981

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	56
7	lokaler (hyresrätt)	479
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 400
Totalt 67 objekt		4 935

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 24 st 2 rok, 18 st 3 rok, 5 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Oscarsson	Ordförande	2023-05-25	2025-06-30
Thomas Odelius	Ledamot	2023-05-25	2025-06-30
Sven-Åke Gustafsson	Ledamot	2022-05-19	2024-06-30
Per Agardh	Ledamot	2023-05-25	2025-06-30
Mikael Arborelius	Ledamot	2022-05-19	2024-06-30
Mariana Ehrenkrona	Ledamot	2022-05-19	2023-06-30
Therese Mårtensson	Ledamot	2023-05-25	2025-06-30
Markus Byström	HSB-Ledamot	2023-01-01	2024-06-30
Aida Faizjafari	Suppleant	2022-05-19	2024-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Arborelius, Sven-Åke Gustafsson, Aida Faizjafari.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av: Göran Oscarsson, Mikael Arborelius, Per Agardh och Thomas Odelius två i förening.

Revisorer har varit: Leif Åkesson ordinarie och Thomas Larsson suppleant vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision Revisorer AB

Valberedning har varit: Jan Valeskog (sammankallande), samt Jakob Kylberg och Helena Branting valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10 % från 1 april 2023.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-19. Under hösten 2024 genomförs en större och mer omfattande besiktning, med syfte att uppdatera hela underhållsplanen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023

Hissar

Renovering av hiss i trapphus Vanadisvägen 31B

Tvättstuga

Byte av samtliga tvättmaskiner

Källare

Renovering av golv i källare. Målning av föreningslokal

2022

Värme

Byte av undercentral

Hissar

Renovering av hiss i ett trapphus Västmannagatan 91

2021

Stammar

Renovering av liggande stammar

2018

Ventilation

Nytt ventilationssystem kommersiella lokaler

2016

Tak

Renovering av takvärmeanläggning

Renovering av stuprör och hängrännor mot innergård

2014

Trapphus

Trapphusrenovering ytskikt samt golv och mattor

2012

Tak

Takrenovering och målning plåttak

2012

Sophantering

Byggnation av återvinnings-/källsorteringsrum

2011

Fasad

Fasadrenovering

2011

Tak

Takomläggning tegeltak

2011

Fönster

Fönstermålning mot gata

2008

Fönster

Fönsterrenovering och målning mot gård

2008

Balkong

Balkongbygge

1985

Stammar

Stambyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Värme

Byte av ventiler i radiatorer

Tak

Målning/renovering fotrännor och plåthuvar

Fasad

Renovering av fasad mot gård

Stammar

Renovering av stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	211	198	189	318	228
Skuldsättning, kr/kvm	5 038	4 886	4 924	4 943	5 059
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 580	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	194	186	202	167	173
Årsavgifter, kr/kvm	580	540	540	540	539
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	805	795	821	829	833
Nettoomsättning, tkr	3 867	4 058	3 651	3 691	3 710
Resultat efter finansiella poster, tkr	-543	25	-102	480	127
Soliditet, %	25	26	26	26	25

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.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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.**

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader och utrangering som inte är likviditetspåverkande, ökade räntekostnader på föreningens lån och hyresförlust från kommersiell lokal, där hyresgästen gick i konkurs under verksamhetsåret. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 211 kr/m². För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför Q2 2024 med 5 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 975 182	0	0	6 975 182
Upplåtelseavgifter, kr	20 680	0	0	20 680
Underhållsfond, kr	3 021 589	0	-217 063	2 804 526
S:a bundet eget kapital, kr	10 017 451	0	-217 063	9 800 388
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-901 902	25 299	217 063	-659 540
Årets resultat, kr	25 299	-25 299	-543 367	-543 367
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-876 603	0	-326 304	-1 202 907
S:a eget kapital, kr	9 140 848	0	-543 367	8 597 481

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 242 000 kr samt ianspråktagande skett med 459 063 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	-876 603
Årets resultat, kr	-543 367
Reservation till underhållsfond, kr	-242 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	459 063
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 202 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 202 907

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	3 866 944	3 714 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 684	343 487
Summa Rörelseintäkter		3 968 628	4 058 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 555 728	-2 722 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 171	-138 514
Personalkostnader	Not 6	-64 788	-71 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-890 058	-833 288
Övriga rörelsekostnader		-233 775	0
Summa Rörelsekostnader		-3 904 521	-3 765 664
Rörelseresultat		64 107	292 783
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	615	1 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-608 090	-268 694
Summa Finansiella poster		-607 475	-267 484
Resultat efter finansiella poster		-543 367	25 299
Resultat före skatt		-543 367	25 299
Årets resultat		-543 367	25 299

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 33 742 357 33 231 253

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 10 0 1 110 938

*Summa Materiella anläggningstillgångar***33 742 357 34 342 191**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****33 742 857 34 342 691**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 91 781

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 655 550 892 730

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

114 076 163 541

*Summa Kortfristiga fordringar***769 626 1 148 052**

Kassa och bank

Kassa och bank

15 457 340

*Summa Kassa och bank***15 457 340****Summa Omsättningstillgångar****785 083 1 148 392****Summa Tillgångar****34 527 941 35 491 083**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 995 862	6 995 862
Fond för yttre underhåll	2 804 526	3 021 589
Summa Bundet eget kapital	9 800 388	10 017 451

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-659 541	-901 902
Årets resultat	-543 367	25 299
Summa Ansamlad förlust	-1 202 908	-876 604

Summa Eget kapital

8 597 480

9 140 847

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 000 000	10 254 750
Summa Långfristiga skulder		12 000 000	10 254 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 854 750	14 709 000
Leverantörsskulder		176 577	266 023
Skatteskulder		32 819	23 613
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	298 266	341 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	568 049	755 028
Summa Kortfristiga skulder		13 930 461	16 095 485

Summa Skulder

25 930 461

26 350 235

Summa Eget kapital och skulder

34 527 941

35 491 083

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	64 107	292 783
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	890 058	833 288
Förlust avyttring	233 775	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 123 833	833 288
Erhållen ränta	615	1 210
Erlagd ränta	-629 341	-256 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	559 214	871 086
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	141 839	-176 822
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-289 523	323 780
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-147 684	146 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	411 530	1 018 044
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-524 000	-1 110 938
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-524 000	-1 110 938
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-409 000	-96 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109 000	-96 500
Årets kassaflöde	-221 470	-189 394
Likvida medel vid årets början	892 429	1 081 823
Likvida medel vid årets slut	670 959	892 429

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattnings

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	2 571 393	2 391 960
	Årsavgifter lokaler	12 723	11 832
	Hyror lokaler	1 221 132	1 102 530
	Hyror förbrukningsbaserad	25 232	29 600
	Hyror övrigt	80 076	76 920
	Övriga primära intäkter	109 444	108 547
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 020 000	3 721 389
	Hyresbortfall	-153 056	-6 429
	<i>Summa</i>	-153 056	-6 429
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 866 944	3 714 960
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	25 518	323 567
	Övriga sekundära intäkter	76 166	19 920
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	101 684	343 487
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-198 113	-184 783
	Snö och halk-bekämpning	-45 499	-13 436
	Reparationer	-173 372	-449 986
	Planerat underhåll	-459 063	-155 000
	Försäkringsskador	-12 750	-279 374
	EI	-156 973	-215 724
	Uppvärmning	-694 924	-646 750
	Vatten	-105 331	-85 559
	Sophämtning	-172 451	-171 775
	Fastighetsförsäkring	-79 348	-71 384
	Kabel-TV och bredband	-22 577	-22 570
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-233 751	-229 621
	Förvaltningsavtalskostnader	-201 577	-196 440
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 555 728	-2 722 402

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 504	-9 083
	Administrationskostnader	-76 987	-20 393
	Extern revision	-13 500	-13 375
	Medlemsavgifter	-23 600	-23 600
	Föreningsverksamhet	-16 432	-14 668
	Övriga förvaltningskostnader	-15 149	-57 395
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-160 171	-138 514
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 300	-52 980
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-12 488	-14 479
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-64 788	-71 459
Not 7	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	365	512
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	250	698
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	615	1 210
Not 8	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	-583 810	-266 347
	Övriga räntekostnader	-24 280	-2 347
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-608 090	-268 694

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 708 334	43 708 334
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 110 000	3 110 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	-452 472	0
	Omklassificeringar	1 634 938	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	48 000 800	46 818 334
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 587 081	-12 753 793
	Årets avskrivningar	-890 058	-833 288
	Omklassificeringar	218 697	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 258 442	-13 587 081
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 742 358	33 231 253
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	144 000 000	144 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	7 000 000	7 000 000
	<i>Summa</i>	226 000 000	226 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 655 700	31 655 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	31 655 700	31 655 700
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 110 938	0
	Årets investeringar	524 000	1 110 938
	Omklassificering till byggnad	-1 634 938	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 110 938
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	655 502	892 089
	Övriga fordringar	48	641
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	655 550	892 730

Not 12 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>
Nordea	4,49%	2024-06-17	4 000 000	0
Nordea	0,99%	2024-06-19	4 254 750	46 500
Nordea	0,81%	2025-04-16	6 000 000	0
Nordea	4,47%	2024-06-11	4 600 000	50 000
Nordea	4,4%	2026-05-20	6 000 000	0
			24 854 750	96 500
Långfristig del			12 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 854 750	
Kortfristig del			12 854 750	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			96 500	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			386 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,98%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 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>
Nordea	4,49%	2024-06-17	4 000 000	0
Nordea	0,99%	2024-06-19	4 254 750	46 500
Nordea	0,81%	2025-04-16	6 000 000	0
Nordea	4,47%	2024-06-11	4 600 000	50 000
Nordea	4,4%	2026-05-20	6 000 000	0
			24 854 750	96 500
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 854 750	
Kortfristig del			12 854 750	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	149 656	193 495
Inre fond	129 116	129 116
Övriga kortfristiga skulder	19 494	19 211
<i>Summa Övriga skulder</i>	298 266	341 822

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	251 285	266 375
	Upplupna räntekostnader	38 769	60 020
	Övriga upplupna kostnader	277 995	428 632
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	568 049	755 028

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.

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 tomträttsavtal 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.