



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF HAMMARBY SJÖ 1

BRF Hammarby Sjö 1
Org.nr 769606-2665

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Hammarby Sjö 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-05-22 och dess aktuella stadgar beslutades på två stämmor, årsstämman och en extra stämma den 2 maj 2023. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-02-12.

Styrelsens säte: Stockholms Län, Stockholms kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningarna Maren 1 (2001), Fjärden 1 (2002) och Fladen 1 (2002), Stockholms kommun. Föreningens gatuadresser Sickla Kanalgata 10, 12, 14, 16, 13A, 13B, 13C, 15, 17A, 17B, 17C, 19A, 19B samt 19C, 120 67 Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret AB. Kollektivt bostadsrättstillägg finns hos Brandkontoret AB. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholms kommun.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald t.o.m. stämma
Per A. Nilsson	Ordförande	2024
Naalamiley Gångare-Grede	Ledamot	2025
Henry Heiman	Ledamot	2024
Ingrid Löfdahl	Ledamot	2025
Robert Melcher	Ledamot	2024
Per-Arne Blomberg	Suppleant	2024
Per Larsson	Suppleant	2024
Linnea Kimber- McCarty	Suppleant	2024
Christine Melin	Suppleant	2024

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Filip Branigan	Auktoriserad Revisor	Convencia Revision
Ragnar Kristensson	Lekmannarevisor	

Valberedning

Mårten Dahl Sammankallande
Nicke Berglund
Winia Falk

Förvaltning

Nabo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen till och med den 30 juni. Den 1 juli 2024 tog Storholmen Förvaltning AB över den ekonomiska förvaltningen. Avtalet med Storholmen Förvaltning AB gäller tillsvidare.

Den tekniska förvaltningen sköts som tidigare av Storholmen Förvaltning AB.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Maren 1 (värdeår 2001), Fjärden 1 (värdeår 2002) och Fladen 1 (värdeår 2002) med en tomtareal om 8 135 kvm. Marken innehas med äganderätt. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheterna består av sex byggnader med totalt 162 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 14 687 kvm. Det finns även 1 hyresrättslokal, yta 126 kvm. Gemensamma utrymmen är föreningslokal, gästlägenhet, bastu/relaxavdelning, tvättstugor, hobbyrum, cykelrum samt återvinningsrum och grovsoprum. Föreningen har 52 garageplatser, 4 MC-platser och 20 parkeringsplatser utomhus.

Lägenhetsfördelning 2023

44 stycken 2 rum och kök
69 stycken 3 rum och kök
33 stycken 4 rum och kök
16 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-03-28 i föreningslokalen. 50 lägenheter var representerade.

Föreningsinformation och - aktiviteter under året

Under året har föreningen 2023-03-28 haft ett årsmöte, en extrastämma 2023-05-02 samt två informationsmöten 2023-10-17 respektive och 2023-12-19. Medlemmarna har tagit ta del av 4 informationsbrev och föreningens hemsida har genomgått, såväl innehållsmässiga som kosmetiska, förändringar. Information har uppdaterats och förenklats, allt i syfte att underlätta för medlemmarna att få del av och ta till sig information.

Information till föreningens lekmannarevisor

Föreningens lekmannarevisor Ragnar Kristensson har informerats om styrelsens arbete med inriktning på föreningens ekonomi och förvaltningen av föreningens fastigheter med fokus på genomförande enligt underhållsplanen respektive uppdatering av den senare. Detta har skett genom att lekmannarevisorn beretts möjlighet att närvara vid styrelsemöten och separat möte med styrelsen för genomgång av ekonomiska rapporter, underhållsplan etc. Förutom dessa tillfällen har lekmannarevisorn tillställts samtliga protokoll samt föreningens aktuella underhållsplan.

Kvalitet i leveranser

Styrelsen följde upp förra årets bristande leveranser från Nabo och valde efter noga övervägande att byta leverantör av ekonomisk förvaltning från Nabo till Storholmen.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen har en 50-årig underhållsplan men fokus ligger på de närmaste 5 åren. Avsättning till underhållsfond baseras på aktuell underhållsplan. Uppdateringar sker löpande och stäms av årligen i november med vår tekniska förvaltare.

Avsättningarna görs för att bokföringsmässigt jämna ut investerings-/ underhållskostnaderna mellan åren.

Renovering hisselektronik, dörrautomatik, nödtelefoni med mera.

Under året har hissarna i SK12, 15, 17B och 17C renoverats. Renoveringen utfördes under juni månad. Under 2024 kommer hissarna i SK15, SK16 och 19A-B att renoveras.

Ekpartier fönster, balkongdörrar och burspråkstak

Styrelsen har ett program för hur och när föreningens ek-partier skall inoljas för att i möjligaste mån undvika sprickbildning och andra skador. Under året har en mindre inoljning utförts. Vidare har stora ansträngningar gjorts för att justera och reparera sneda och kävande altandörrar/fönster. Som medlem har man ett ansvar för att själv underhålla fönstrets mekaniska delar såsom att smörja gångjärn och låsmekanismer samt att ej låta dörrar och fönster stå öppna vid nederbörd då trä trots oljebehandling är känsligt för fukt.

Trädgård/Utemiljö

Renovering av lekplats på innergården har utförts och en boulevardsbana har anlagts. Häckar och buskar har beskurits med hjälp ny utförare; Elfströms.

Ventilation

Under året har, förutom akuta reparationer, ett projekt inletts med syfte att minska våra uppvärmningskostnader genom att optimera samtliga fläktar för frånluftsventilation och koppla samman dem med styrningen av värmesystemet.

Trygghet

Störningsgruppen inom styrelsen har som uppdrag att kontakta medlemmar som känner sig störda av andra medlemmar för att upplysa parterna om de rättigheter och skyldigheter man som medlem och boende in en bostadsrättsförening har mot varandra.

Projekt strandkanten

Styrelsen har konsulterat geoteknikern Jakob Vall angående de sättningar av marken som är eskalerande längs strandlinjen och som påverkar byggnaderna på Sickla Kanalgrata 10-16. Även Ulf Ericsson, bostadsrättsinnehavare samt pensionerad geotekniker, är involverade i projektet liksom Naa Lamiley Gångare Grede. Kontakt med Stockholms stad har etablerats och projektet har fått del av Stockholms stads tidplan för projektering och upphandling. Sättningsdubbar (franska skruvar) har installerats för att man över tid ska kunna mäta ev. sättningar av våra byggnader. En statusbesiktning har hållits.

200 000 kr har satts av för projektet, vilket bl.a. ska täcka kostnaderna för anlitad geotekniker, besiktningsman, externa leverantörer samt Naa Lamileys Gångare Gredes arbete.

Utfört underhåll 2023

Underhåll och reparationer av fasader
Åtgärder altandörrar och fönster
Inoljning ekpartier fönster, balkonger, tak
Reparation skärmtak
Byte till LED-belysning i cykelrum och källarförråd

Kommentarer

Fortsättning från 2022
Fortsättning från 2022
Enl. plan s.k. liten omfattning
Enligt besiktning fortsättning fr. 2022
Fortsättning från 2022

Kommande underhåll 2024

Uppgradering av hissar SK15, 16, 19 A-B
Inoljning träpartier
Altandörrar och fönster
underhållsåtgärder
Komponentbyte i brandskyddsutrustning

Kommentarer

Enligt plan fyra hissar/år
Enligt plan s.k. liten
Forts. reparations- och

Smältbleck, gasfjädrar etc. i lökluckor.

Framtida underhåll inom 5 år

Uppgradering av hissar SK 13A-C
Fasadtvätt
Dörrbyte entrépartier
Målning balkongräcken och pelare
Målning garagegolv

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbete

Byte ventilationsaggregat till garaget

Kommentarer

Utförd

Nya avtal

Elfströms Trädgårdsanläggningar

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Lokalvård
Fastighetsjour
Trädgård och snöskottning
Taksottning
Grovsopor
Vattenförsörjning
Vattenförsörjning
Elnät
Fjärrvärme
Försäkring Fastighet
Försäkring bostadsrättstillägg
Hiss tillsyn/service
Hissbesiktning
Ventilation
Låssystem och nycklar
Passagesystem
Garageventilation
TV/Bredband/Telefoni
Nyttjanderättsavtal- kabelförläggning
Gemensamhetsanläggning - sopsugsanläggning
Klottersanering
Skadedjurssanering
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
Besiktning/kontroll rökgasluckor
Revision

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
Ren Standard i Stockholm KB
Dygnnet Runt Service Fastighetsjour AB
Elfströms Trädgårdsanläggningar
Birka plåtslageri AB
Rangsells AB
Stockholm Vatten AB
Skellefteå Kraft AB
Ellevio AB
Stockholm Exergi AB (f.d. AB Fortum Värme)
Brandkontoret Försäkring AB
Brandkontoret Försäkring AB
Kone AB
KIWA Inspecta AB
AF Insallation
Samuelsson & Partner AB
Westmere AB
Swegon AB
Tele2
Stokab
Sickla Udde Samfällighetsförening
Fasadmetoder AB
Anticimex AB
Bransäkra Norden AB
Ventisol Brandventilatorer AB
Convensia Revision AB

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 254 (257) st.

Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 14 (15) st. överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2023 är 52 500 kr (år 2022, 48 300kr).

Ansöknings- och besiktningsavgift vid ny- och ombyggnation

En bostadsrättsinnehavare är skyldig att anmäla samt erhålla tillstånd för renoveringsarbeten som innefattar el- och VVS-arbeten eller ingrepp i bärande väggar. Storholmen hanterar samtliga anmälningar om renoveringsarbeten för föreningens räkning, vilket innefattar en granskning av ombyggnadsanmälan samt i förekommande fall valet av entreprenör. Vid omfattande el-arbeten samt vid VVS-arbeten kommer Storholmen även tillse att arbetet besiktigas av en oberoende besiktningsman. Bostadsrättsinnehavaren står den administrativa kostnaden för hanteringen av ombyggnadsanmälan samt för besiktningskostnader.

Föreningens ekonomi

Föreningens likviditet är god och uppgår till 7,5 mkr (7,1 mkr) Överlikviditeten om 4,3 mkr (5,7 mkr) har varit placerad hos SBAB till en ränta på för närvarande 3,5%. Föreningen har under året amorterat 1500 tkr

Föreningen har bottenlån hos Handelsbanken på ca 136 mkr. Av dessa har 30 mkr omsatts i april månad till rörlig ränta (90 dagar) och har för närvarande en ränta på 4,6%. Föreningens genomsnittliga ränta på bottenlånen uppgår idag till 3,22%- vilken kan jämföras med föreningens inlåning hos SBAB där vi erhåller 3,5% ränta.

Årsredovisningen har upprättats enligt bokföringsnämndens s.k K3 regelverket. Övergången från K2 regelverk till K3 innebär att föreningen anpassar sig till en mer detaljerad redovisningsstandard.

Vi lägger stor vikt vid att föreningens likviditet både på kort och lång sikt är god. Det är den likvida situationen som styr nivån på avgiftsuttaget i föreningen.

Årsavgifter

Avgifterna har under 2023 höjts med 5% per 2023-10-01 och med ytterligare 5% per 2024-01-01. Detta för att säkerställa likviditeten för föreningen även på lång sikt. Styrelsen ser i nuläget ingen anledning att ytterligare höja avgifterna under 2024.

Redovisat resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023 men har inga problem att betala övriga utgifter och löpande underhåll, samt lägga undan för framtida underhållsbehov. Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad. Bortser vi från avskrivningarna redovisar föreningen inte ett negativt resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 898 114	13 185 845	12 899 075	12 903 364	12 855 752
Resultat efter fin. poster	-3 351 130	-3 616 083	1 804 855	1 372 947	792 529
Soliditet (%)	67	67	69	68	68
Yttre fond	5 966 972	5 342 543	3 437 194	3 437 194	2 994 945
	741 819 00	741 819 00	563 268 00	563 268 00	563 268 00
Taxeringsvärde (kr)	0	0	0	0	0
Bostadsyta (m ²)	14 687	14 687	14 687	14 687	14 687
Årsavgifter/ m ² bostadsyta	751	742	742	742	742
Skuldsättning/ m ² bostadsyta	9 256	9 358	8 786	8 851	8 961
Skuldsättning/ m ² totalyta	9 177	9 278	8 771	8 776	8 885
Räntekostnader/ m ² totalyta	242	101	67	67	51
Räntekänslighet (%)	12	13	12	12	12
Elkostnad/ m ² totalyta	50	58	21	15	18
Vattenkostnad/ m ² totalyta	29	23	21	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	78	78	139	121	128
Sparande/m ² totalyta	242	251	370	440	348

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 575 000	223 064 000	5 342 543	-3 681 277	-3 616 083	284 684 183
Avsättning UH-fond			2 967 276	-2 967 276		0
lanspråktagande UH-fond			-2 342 847	2 342 847		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 616 083	3 616 083	0
Årets resultat					-3 351 130	-3 351 130
Belopp vid årets utgång	63 575 000	223 064 000	5 966 972	-7 921 789	-3 351 130	281 333 053

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	-7 921 790
Årets resultat	-3 351 130
	-11 272 920

behandlas så att

Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	2 967 276
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-753 809
i ny räkning överföres	-13 486 387
	-11 272 920

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	13 809 412	13 185 845
Övriga intäkter	3	88 702	0
		13 898 114	13 185 845
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-6 567 147	-10 906 154
Övriga kostnader	5	-648 575	-578 497
Personalkostnader	6	-379 228	-287 085
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 188 550	-3 577 074
Summa rörelsekostnader		-13 783 500	-15 348 810
Rörelseresultat		114 614	-2 162 965
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124 682	45 829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 590 428	-1 498 948
		-3 465 746	-1 453 119
Resultat efter finansiella poster		-3 351 132	-3 616 084
Resultat före skatt		-3 351 132	-3 616 084
Årets resultat		-3 351 130	-3 616 083

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Licenser	7	10 691 076	11 276 888
Summa immateriella anläggningstillgångar		10 691 076	11 276 888
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	402 180 835	405 712 704
Inventarier, verktyg och installationer	9	350 365	389 427
Summa materiella anläggningstillgångar		402 531 200	406 102 131
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		413 227 276	417 384 019
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 670	98 948
Övriga fordringar	11	15 349	2 063 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	424 777	254 008
Summa kortfristiga fordringar		455 796	2 416 654
<i>Kassa och bank</i>		7 522 292	5 657 672
Summa omsättningstillgångar		7 978 088	8 074 326
SUMMA TILLGÅNGAR		421 205 364	425 458 345

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 575 000	63 575 000
Upplåtelseavgifter		223 064 000	223 064 000
Fond för yttre underhåll		5 966 972	5 342 543
Summa bundet eget kapital		292 605 972	291 981 543
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 921 790	-3 681 277
Årets resultat		-3 351 130	-3 616 083
Summa fritt eget kapital		-11 272 920	-7 297 360
Summa eget kapital		281 333 052	284 684 183
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	26 964 264	58 461 264
Summa långfristiga skulder		26 964 264	58 461 264
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	108 973 839	78 976 839
Leverantörsskulder		1 666 281	1 082 199
Aktuella skatteskulder		25 718	31 098
Övriga skulder		39 854	16 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 202 356	2 206 043
Summa kortfristiga skulder		112 908 048	82 312 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		421 205 364	425 458 345

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 351 130	-3 616 083
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 188 550	3 577 074
Betald skatt		0	354 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 837 420	315 279
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		83 278	39 289
Förändring av kortfristiga fordringar		452 039	-463 355
Förändring av leverantörsskulder		584 082	292 009
Förändring av kortfristiga skulder		14 066	-19 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 970 885	163 232
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 031 807	-12 106 865
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 031 807	-12 106 865
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skulder		-1 500 000	8 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 500 000	8 400 000
Årets kassaflöde		439 078	-3 543 633
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 097 016	10 640 647
Likvida medel vid årets slut		7 536 094	7 097 014

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Licenser	5 %
Byggnad	0,9-5 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	5 %

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	11 036 550	10 900 308
Hyor lokaler	278 981	214 220
Hyor garage & p-platser	1 211 355	1 169 300
Bredband	431 200	430 320
Elintäkter	713 911	256 448
Övriga intäkter	137 416	215 249
	13 809 413	13 185 845

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Elstöd	88 702	0
	88 702	0

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	977 408	1 492 929
Löpande reparationer	908 992	1 905 020
Löpande underhåll	753 509	3 684 019
Fastighetsel	739 847	853 331
Uppvärmning	1 149 021	1 152 265
Vattenkostnader	429 288	336 265
Sophämtning	316 052	146 137
Fastighetsförsäkring	169 451	161 604
Bredband	356 531	428 205
Fastighetsskatt	338 494	344 268
Samfällighetsavgift	78 354	301 004
Övriga kostnader	350 201	101 108
	6 567 148	10 906 155

Not 5 Övriga kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	30 800	89 335
Juridiska kostnader	21 819	75 838
Kameral förvaltning	146 143	150 365
Revisionsarvoden	38 066	44 625
Övriga förvaltningskostnader	411 746	218 334
	648 574	578 497

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	282 600	244 286
Sociala avgifter	81 628	42 285
Övriga personalkostnader	0	514
Projekt Strandkanten	15 000	0
	379 228	287 085

Not 7 Licenser

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	11 276 888	
Årets inköp		11 716 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 276 888	11 716 250
Årets avskrivningar	-585 812	-439 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-585 812	-439 362
Utgående redovisat värde	10 691 076	11 276 888

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	443 502 312	443 856 600
Inköp	2 031 807	0
Avdrag för moms	0	-354 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 534 119	443 502 312
Ingående avskrivningar	-37 789 608	-34 653 084
Årets avskrivningar	-5 563 676	-3 136 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 353 284	-37 789 608
Utgående redovisat värde	402 180 835	405 712 704
Taxeringsvärden byggnader	338 400 000	338 400 000
Taxeringsvärden mark	403 419 000	403 419 000
	741 819 000	741 819 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390 615	0
Inköp	0	390 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 615	390 615
Ingående avskrivningar	-1 188	0
Årets avskrivningar	-39 062	-1 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 250	-1 188
Utgående redovisat värde	350 365	389 427

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	0	624 187
Nabo Klientmedelskonto	13 804	1 439 344
Skattekonto	1 303	167
Leverantörsfordringar	242	0
15 349	2 063 698	

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	43 016	40 400
Amortering fastighetslån	250 000	0
Förvaltning	0	42 726
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 761	170 882
424 777	254 008	

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	0,87	2024-12-01	25 830 000	25 830 000
Handelsbanken	0,78	2026-04-30	28 464 264	29 464 264
Handelsbanken	4,75	2024-02-29	9 125 000	9 625 000
Handelsbanken	4,67	2024-02-02	6 050 085	6 050 085
Handelsbanken	4,60	2024-02-01	22 518 754	22 518 754
Handelsbanken	0,87	2024-12-01	4 167 000	4 167 000
Handelsbanken	4,67	2024-02-02	32 230 000	32 230 000
Handelsbanken	4,60	2024-02-01	7 553 000	7 553 000
			135 938 103	137 438 103
Kortfristig del av långfristig skuld			108 973 839	78 976 839

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1 ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning		
Fastighetsinteckning	155 500 000	155 500 000
	155 500 000	155 500 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknat revisionsarvode	36 375	36 375
Styrelsearvode	235 000	235 000
Sociala avgifter	74 000	74 000
Upplupen räntekostnad	309 589	270 588
Upplupen elkostnad	122 464	254 985
Upplupen värmekostnad	174 094	214 029
Upplupen vattenkostnad	70 397	54 461
Förutbetalda avgifter/hyror	1 146 679	1 066 606
Övriga upplupna kostnader	33 757	0
	2 202 355	2 206 044

Stockholm 2024-

Per A. Nilsson
Ordförande

Lamiley Gångare- Grede

Henry Heiman

Ingrid Löfdahl

Robert Melcher

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Filip Branigan
Auktoriserad revisor

Ragnar Kristensson
Lekamannarevisor

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."

ROBERT NILSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19830606xxxx

IP: 83.252.xxx.xxx

2024-03-01 13:27:04 UTC



Ingrid Margit Kristina Löfdahl (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19540927xxxx

IP: 83.252.xxx.xxx

2024-03-01 13:27:16 UTC



Per Arvid Nilsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19570404xxxx

IP: 83.177.xxx.xxx

2024-03-01 13:58:36 UTC



Henry Heiman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19630615xxxx

IP: 149.50.xxx.xxx

2024-03-02 12:52:47 UTC



NAA LAMILEY GÅNGARE GREDE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19841021xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-03-02 13:11:07 UTC



FILIP BRANIGAN (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19841116xxxx

IP: 194.0.xxx.xxx

2024-03-02 14:18:14 UTC



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>

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."

Ragnar Kristensson (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 19490117xxxx

IP: 188.149.xxx.xxx

2024-03-02 17:58:20 UTC



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>