

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

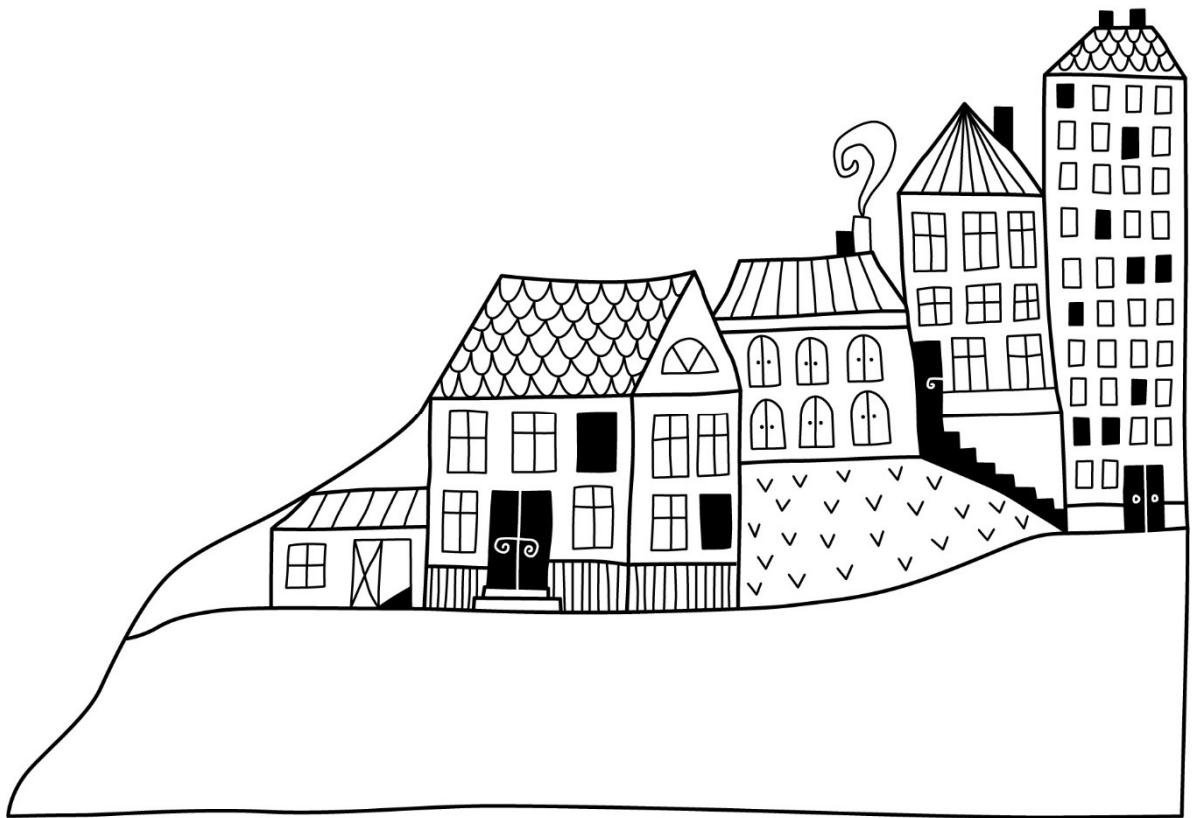
Brf Storsjöstrand  
Org nr: 769627-2470



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Storsjöstrand får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-06.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 4%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 44 % till 76 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 805 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 785 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 167 m<sup>2</sup> lokalyta, vilket motsvarar 11 % av fastighetens uthyrningsbara lokalytor inklusive garageyta.

## Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 3 byggnader med 53 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2015 - 2018. Fastigheternas adress är Storsjöstråket 10 - 16 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring, miljöansvarsförsäkring, byggherreansvar och olycksfall för boende och besökare i fastighetens allmänna utrymmen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

**Lägenhetsfördelning**

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	17	17	14	2	53

**Dessutom tillkommer:**

Lokaler	Garage
3	1

Total bostadsrättsarea 4 488 m<sup>2</sup>

Lokaler area 167 m<sup>2</sup>

Garagelokaler area 1 251 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 418 m<sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 167 m<sup>2</sup> samt 1 251 m<sup>2</sup> garageyta

Årets taxeringsvärde 112 753 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 112 753 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen blev under 2023 medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jämtland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 91 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållsplanen är fastställd under februari 2024.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 179 520 kr (30,40 kr/m<sup>2</sup>, boa+loa).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Robert Nilsen	Ordförande	2024
Kristina Jämting	Sekreterare	2024
Ulla Svedinger	Vice ordförande	2025
Tord Persson	Ledamot	2025
Kenth Bengtsson	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lydia Bygdén	Suppleant	2024
Sten Sörenson	Suppleant	2025

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Deloitte AB, Johanna Eriksson	Auktoriserad revisor	2024
Stig Nillbrand, avliden	Förtroendevald revisor	

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Annika Lago, sammankallande	Valberedning	2024
Ingegerd Hoff Lindahl	Valberedning	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser, som i väsentlig grad påverkat föreningens ekonomiska ställning, inträffat, förutom att föreningen erhöll ett bidrag från Naturvårdsverket till ett belopp om 187 tkr för laddboxarna.

Under året har ett lån omsatts till rörlig ränta och flyttats från SBAB till Nordea, ytterligare ett lån omsattes till räntan 4,16 % och bands t o m 2025-03-24, det flyttades från Swedbank till Nordea.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 588 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

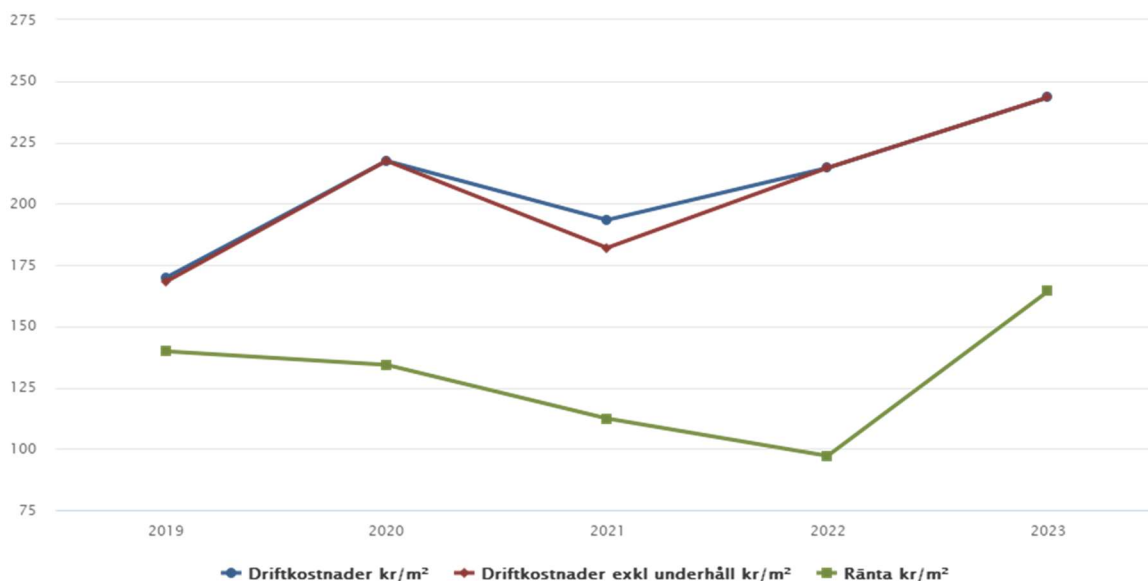
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 53 bostadsrätter upplåtna (föregående år 53 st).

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 857 074	2 650 916	2 605 511	2 609 716	2 916 509
Rörelsens intäkter	3 416 909	3 167 272	3 149 850	3 476 435	3 048 906
Resultat efter finansiella poster	-1 021 732	-840 085	-802 344	-768 858	-901 666
Årets resultat	-1 021 732	-840 085	-802 344	-768 858	-901 666
Resultat exkl avskrivningar	782 979	975 804	974 046	1 007 531	869 172
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	603 459	796 284	794 526	828 011	689 652
Balansomslutning	200 975 264	202 605 219	204 644 716	206 372 489	208 078 969
Årets kassaflöde	339 643	-699 473	40 431	92 092	156 519
Soliditet %	79	79	79	79	78
Likviditet %	4	3	11	5	85
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	81	83	83	75	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	617	584	583	583	572
Driftkostnader kr/kvm	243	215	193	217	170
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	228	215	182	217	168
Energikostnad kr/kvm	113	97	98	82	96
Underhållsfond kr/kvm (boa + loa)	169	139	109	89	59
Reservering till underhållsfond kr/kvm (boa + loa)	30	30	30	30	30
Sparande kr/kvm	133	165	176	171	149
Ränta kr/kvm (boa+loa)	164	97	112	134	140
Skuldsättning kr/kvm	6 936	7 051	7 256	7 420	7 566
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 127	9 278	9 548	9 765	9 957
Räntekänslighet %	14,8	15,9	16,4	16,8	17,4



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för verksamhetsåret främst till följd av avskrivningskostnader (vilket är normalt i nyare och nyproducerade bostadsrättsföreningar) samt ökade räntekostnader. Föreningen visar ett positivt resultat före avskrivningar för både innevarande och kommande räkenskapsår, trots en beräknad ytterligare ökning av räntekostnader. Styrelsen har i samband med budgetarbetet för 2024 beslutat om att höja årsavgiften med 6 % fr o m 2024-01-01.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 137 246	820 386	-3 588 819	-840 085
Disposition enl. årsstämmebeslut			-840 085	840 085
Reservering underhållsfond		179 520	-179 520	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-1 021 732
<b>Vid årets slut</b>	<b>164 137 246</b>	<b>999 906</b>	<b>-4 608 424</b>	<b>-1 021 732</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 428 904
Årets resultat	-1 021 732
Årets fondreservering/avsättning	-179 520
<b>Summa</b>	<b>-5 630 156</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 5 630 156

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 857 074	2 650 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	559 836	516 356
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 416 909</b>	<b>3 167 272</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 437 234	-1 267 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 592	-285 224
Personalkostnader		-63 978	-68 406
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 804 711	-1 815 889
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 532 515</b>	<b>-3 436 794</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-115 606</b>	<b>-269 522</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	63 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 331	2 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-972 458	-573 353
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-906 127</b>	<b>-570 563</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 021 732</b>	<b>-840 085</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 021 732</b>	<b>-840 085</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	199 851 309	201 621 038
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	174 527	367 712
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>200 025 837</b>	<b>201 988 750</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		5 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>200 030 837</b>	<b>201 988 750</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		130 999	131 037
Övriga fordringar	Not 10	66 356	68 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	141 216	150 832
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>338 571</b>	<b>350 255</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	605 856	266 213
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>605 856</b>	<b>266 213</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>944 427</b>	<b>616 469</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>200 975 264</b>	<b>202 605 219</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		164 137 246	164 137 246
Fond för yttre underhåll		999 906	820 386
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>165 137 152</b>	<b>164 957 632</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 608 424	-3 588 819
Årets resultat		-1 021 732	-840 085
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 630 156</b>	<b>-4 428 904</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>159 506 996</b>	<b>160 528 728</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 236 442	20 638 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 236 442</b>	<b>20 638 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 724 845	21 002 103
Leverantörsskulder		110 533	138 786
Skatteskulder		1 711	1 711
Övriga skulder	Not 14	15 075	11 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	379 662	283 589
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 231 826</b>	<b>21 437 741</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>200 975 264</b>	<b>202 605 219</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 021 732	-840 085
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 804 711	1 815 889
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>782 979</b>	<b>975 804</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	11 684	-80 865
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	71 343	12 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>866 006</b>	<b>907 534</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar	-28 797	-395 000
Bidrag investering laddboxar	187 000	0
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	-5 000	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>153 203</b>	<b>-395 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-679 566	-1 212 007
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-679 566</b>	<b>-1 212 007</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>339 643</b>	<b>-699 473</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>266 213</b>	<b>965 686</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>605 856</b>	<b>266 213</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer, Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 637 764	2 488 416
Hyrer, lokaler	160 440	148 212
Laddboxar 2023	28 400	0
Laddboxar, fast och rörlig kostnad 2022	18 391	0
Elavgifter	4 111	6 320
Debiterad fastighetsskatt-	7 968	7 968
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 857 074</b>	<b>2 650 916</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	126 564	126 564
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 731	10 131
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-2
Övriga rörelseintäkter, garagehyra, påminnelseavgift	421 539	379 663
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>559 836</b>	<b>516 356</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
Reparationer	-90 655	-37 225
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 530	-51 530
Försäkringspremier	-77 708	-73 020
Kabel- och digital-TV	-123 711	-126 978
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 935
Serviceavtal	-34 703	-17 250
Obligatoriska besiktningar	-4 455	-46 591
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-11 900
Snö- och halkbekämpning	-15 847	-9 669
Drift och förbrukning, övrigt	-1 052	-4 801
Förbrukningsinventarier	-16 851	-3 127
Vatten	-122 186	-105 948
Fastighetsel	-163 899	-138 708
Uppvärmning	-380 732	-328 062
Sophantering och återvinning	-117 056	-113 747
Förvaltningsarvode drift, städ mm	-236 849	-193 785
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 437 234</b>	<b>-1 267 274</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-69 401	-67 776
IT-kostnader	-236	-106
Arvode, yrkesrevisor	-24 989	-18 445
Övriga förvaltningskostnader	-48 976	-34 408
Kreditupplysningar	-27	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 075	-10 143
Kontorsmateriel	0	-147
Telefon och porto	-259	0
Medlems- och föreningsavgifter	-500	0
Konsultarvoden	-68 616	-150 270
Bankkostnader	-1 512	-3 930
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-226 592</b>	<b>-285 224</b>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 769 728	-1 769 728
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 260	-6 661
Avskrivning Installationer	-18 722	-39 500
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 804 711</b>	<b>-1 815 889</b>

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Återbetalning moms från redovisningsperiod december 2017	63 000	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>63 000</b>	<b>0</b>

**Not 8 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	176 972 811	176 972 811
Mark	33 054 435	33 054 435
	<b>210 027 246</b>	<b>210 027 246</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>210 027 246</b>	<b>210 027 246</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-8 406 208	-6 636 480
	<b>-8 406 208</b>	<b>-6 636 480</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 769 728	-1 769 728
	<b>-1 769 728</b>	<b>-1 769 728</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-10 175 937</b>	<b>-8 406 208</b>
--	--------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>199 851 309</b>	<b>201 621 038</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	166 796 874	168 566 603
Mark	33 054 435	33 054 435

**Taxeringsvärden**

Bostäder	107 600 000	107 600 000
Lokaler	5 153 000	5 153 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>112 753 000</b>	<b>112 753 000</b>
--	--------------------	--------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>96 878 000</i>	<i>96 878 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>15 875 000</i>	<i>15 875 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	428 306	33 306
	<b>428 306</b>	<b>33 306</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer, Laddboxar	0	395 000
Bidrag Laddbox	-187 000	0
Inventarier och verktyg, Hjärtstartare	28 797	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>270 104</b>	<b>428 306</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan, vid årets början</b>	<b>-60 594</b>	<b>-14 433</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-6 661	-6 661
Installationer, Laddboxar	-18 722	-39 500
Inventarier och verktyg, Hjärtstartare	-9 599	0
	<b>-34 983</b>	<b>-46 161</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-95 777</b>	<b>-60 594</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>174 527</b>	<b>367 712</b>
Varav:		
Inventarier och verktyg	24 749	12 212
Installationer, Laddboxar	149 778	355 500

**Not 10 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	66 356	68 387
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>66 356</b>	<b>68 387</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	77 900	70 626
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 316	64 077
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	10 179
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 950
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>141 216</b>	<b>150 832</b>



**Not 12 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Transaktionskonto, Swedbank	605 856	266 213
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>605 856</b>	<b>266 213</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	40 961 287	41 640 853
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-741 088	-958 452
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 983 757	-20 043 651
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 236 442</b>	<b>20 638 750</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
SWEDBANK	2,17%	2023-03-24	10 382 603,00	-10 382 603,00	0,00	0,00
SBAB	3,55%	2023-03-27	10 124 500,00	-10 124 500,00	0,00	0,00
NORDEA	4,47%	2024-03-27	0,00	10 124 500,00	91 122,00	**10 033 378,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-03-30	10 566 875,00	0,00	247 500,00	**10 319 375,00
NORDEA	4,16%	2025-03-24	0,00	10 382 603,00	93 444,00	10 289 159,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2025-03-30	10 566 875,00	0,00	247 500,00	10 319 375,00
<b>Summa</b>			<b>41 640 853,00</b>	<b>0,00</b>	<b>679 566,00</b>	<b>40 961 287,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån\*\* om 10 033 378 kr och 10 319 375 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 14 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skuld för moms	15 075	11 551
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>15 075</b>	<b>11 551</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	14 552	2 727
Upplupna driftskostnader	2 628	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 463	0
Upplupna elkostnader	15 210	20 803
Upplupna värmekostnader	55 094	43 368
Upplupna kostnader för renhållning	5 097	3 906
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 879	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 491	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	224 248	212 785
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>379 662</b>	<b>283 589</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	45 890 000	45 890 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat, förutom att föreningen ser över de lån som omsätts under 2024.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Robert Nilsen

---

Kristina Jämting

---

Ulla Svedinger

---

Kenth Bengtsson

---

Tord Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

---

Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516590013

## Dokument

Årsredovisning 2023, 301511 2024-04-08  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2024-05-02 08:48:58 CEST (+0200) av Bo  
Hanses (BH)  
Färdigställt 2024-05-03 15:52:16 CEST (+0200)

## Initierare

Bo Hanses (BH)  
Riksbyggen  
bo.hanses@riksbyggen.se

## Signerare

Robert Nilsen (RN)  
robert.nilsen@onepartnergroup.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBERT NILSEN"  
Signerade 2024-05-02 12:11:00 CEST (+0200)

Ulla Svedinger (US)  
ulla.svedinger@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ULLA SVEDINGER"  
Signerade 2024-05-02 09:24:07 CEST (+0200)

Kristina Jämting (KJ)  
kristina.granqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARY KRISTINA JÄMTING"  
Signerade 2024-05-02 14:27:02 CEST (+0200)

Thord Persson (TP)  
thord.ake.persson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tord  
Åke Persson"  
Signerade 2024-05-02 11:28:54 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516590013

Kenth Bengtsson (KB)  
*gpeosd@me.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kenth Jonny Bengtsson"  
Signerade 2024-05-02 10:33:16 CEST (+0200)*

Johanna Eriksson (JE)  
*johariksson@deloitte.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHANNA ERIKSSON"  
Signerade 2024-05-03 15:52:16 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

