



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarrådet nr 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 18 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-03.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Bigarråtrådet 3 | 2003 | Stockholm |

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1947

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 27 bostadsrätter om totalt 2 156 kvm och 4 lokaler om 268 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 456 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Gunnar Holmar | Ordförande |
| Marianne Björkman | Styrelseledamot |
| Ylva Tegnér | Styrelseledamot |
| Birgitta Holmar | Styrelseledamot |
| Johan Stengård | Suppleant |
| Johan Gustafsson | Suppleant |

Valberedning

Staffan Björkman, sammankallande

Gi Byström, suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ulf Sundborg Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Utförda historiska underhåll

- Omputsning av fasad - Omputsning gata/gård utfördes i mitten av 80-talet
- 2004-2005** ● Elstambyte - Avslutades i början av 2005
Rörstambyte - Avslutades i början av 2005
- 2005** ● Nya balkonger mot gården - Avslutades i början av 2005
- 2006** ● Nyinstallation hiss - Nytt hissmaskineri december 2006
Tvättstuga - Ny maskinell utrustning oktober 2006
- 2006-2007** ● Omläggning av tak - Yttertaken har omlagts 2006/2007
Fönsterrenovering - Hösten 2006. Avslutades feb 2007
- 2007** ● Fastighetsboxar - Installerades maj 2007
Målning trapphus - Nov-dec 2007
- 2007-2008** ● Lägenhetsdörrar - Installation maj-juni 2007. Slutjustering början 2008
- 2008** ● Gångmatta, entré + hiss - April 2008
Golvrengöring, trapphus - Januari 2008
- 2009** ● Gården - Stor renovering, ny belysning, självbevattning
- 2011** ● Tätning yttertak - Hösten 2011
- 2013** ● Putsarbeten - Skorsten omputsad
- 2013-2014** ● Nytt tätskikt vindsterrasser - Förstärkning av isoleringen
Förbättringsåtgärder hiss - Nya styrskor och lås samt ommålning
OVK åtgärder - Ventilationsåtgärder i vindslägenheter
- 2014** ● Tätning källare - Lokalt läckage
Justering och komplettering tak - Falsar, papp och fall vid kupor

- 2015** ● Gården - Nya växter
- 2017** ● Installation av fiber - För gruppanslutning av bredband
Inspektion av ursprungliga eldstäder - Utan anmärkning
- 2018** ● Installation av säkerhetsdetaljer på taket - Montering av snörasskydd, gångstegar etc på taket
Gården - Renovering av grusytor, viss nyplantering
Byte av fjärrvärmecentral
Fönster/dörr renovering bottenvåning - Steg 1 i fönsterrenoveringen
Inspektion av balkonger mot gatan - Utan anmärkning
- 2019** ● Översyn av avloppssystem på gård - Byte av dagvattenbrunnar och mellanliggande rör
Gården - Beskärning av träden
OVK - Utfört med anmärkningar
Inspektion av trögolv på balkonger mot gården - Utan anmärkning
Ombyggnation och anpassning av kommersiell lokal (Fotostudion) - Kök/WC renoverats, el, värme och ventilationsanläggning kompletterats
- 2020** ● Byte av avloppsstammar i källare
Del av pannskorsten rivs och förses med ny plåt och puts - Avser del ovan takfot.
- 2021** ● Åtgärder i lägenheter för att få godkänd OVK - Slutbesiktning godkänd 2022
Installation av nya postfack i entrén
- 2022** ● Upprustning av tvättstuga - Målning samt byte av samtliga maskiner
Renovering av hissmaskineri

Planerade underhåll

- 2024** ● Åtgärd i föreningens lokaler för att få godkänd OVK
Ombyggnad av soprum, anpassning till nya bestämmelser
Fönsterrenovering i lägenheter

Avtal med leverantörer

| | |
|---|-------------------------------------|
| Internetleverantör | Stockholms Stadsnät AB |
| Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Hisservice | Elevate i Stockholm AB |
| Garageportar service | Assa Abloy AB |
| Trappstädning | Veteranpoolen AB |
| Teknisk förvaltning och skötsel | Fastighetsägarnas Service |
| Snöskottning tak | Takjour Entreprenad AB |
| Fjärrvärmecentral driftövervakning och jour | Stockholm Exergi |
| Tvättstuga service | Fastighetsägarnas Service |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Avtal med Stockholm Exergi utökat till att gälla driftövervakning med jour för fjärrvärmeanläggning.

Övriga uppgifter

Inga lägenheter har överlåtits under året.

Gårdens planteringar har underhållits professionellt.

Föreningens traditionella vår- och höststädningar har genomförts.

Ombyggnad av soprum för anpassning till nya bestämmelser har projekterats.

Genomgång av fastighetens underhållsbehov gällande fasad, fönster och balkonger har utförts av extern konsult.

Genomgång av fastighetens energiförbrukning samt potentiella förbättringar har utförts i samråd med konsult från Stockholms Miljöförvaltning.

Föreningen har erhållit elstöd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Inga överlåtelser har skett under året.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 943 123 | 1 565 196 | 1 535 126 | 1 532 363 |
| Resultat efter fin. poster | 46 361 | -361 898 | 80 970 | -843 945 |
| Soliditet (%) | 90 | 90 | 91 | 91 |
| Yttre fond | 740 378 | 736 746 | 364 368 | 762 943 |
| Taxeringsvärde | 99 101 000 | 99 101 000 | 86 104 000 | 86 104 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 579 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 60,6 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 1 675 | 1 773 | 1 773 | 1 773 |
| Skuldsättning per kvm | 1 430 | 1 430 | 1 430 | 1 430 |
| Sparande per kvm | 165 | 161 | 191 | 181 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 24 | 28 | 19 | 16 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 163 | 151 | 149 | 132 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 29 | 24 | 21 | 19 |
| Energikostnad per kvm | 216 | 204 | 190 | 167 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,15 | - | - | - |
| Räntekänslighet | 2,89 | - | - | - |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|-----------------------|-------------------|--|------------------------------|-------------------|
| Insatser | 32 985 278 | - | - | 32 985 278 |
| Upplåtelseavgifter | 6 777 557 | - | - | 6 777 557 |
| Fond, yttre underhåll | 736 746 | -398 368 | 402 000 | 740 378 |
| Kapitaltillskott | 125 214 | - | - | 125 214 |
| Balanserat resultat | -4 818 109 | 36 470 | -402 000 | -5 183 640 |
| Årets resultat | -361 898 | 361 898 | 46 361 | 46 361 |
| Eget kapital | 35 444 787 | 0 | 46 361 | 35 491 148 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 781 639 |
| Årets resultat | 46 361 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -402 000 |
| Totalt | -5 137 278 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -5 137 278 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 943 123 | 1 565 196 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 21 249 | 13 605 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 964 372 | 1 578 801 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 222 030 | -1 413 683 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -318 253 | -136 866 |
| Personalkostnader | 10 | -5 994 | -5 030 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -350 052 | -350 086 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 896 329 | -1 905 665 |
| RÖRELSERESULTAT | | 68 042 | -326 864 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 895 | 4 715 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -39 576 | -39 750 |
| Summa finansiella poster | | -21 681 | -35 035 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 46 361 | -361 898 |
| ÅRETS RESULTAT | | 46 361 | -361 898 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 36 699 775 | 37 046 203 |
| Markanläggningar | 13 | 312 064 | 315 688 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 37 011 839 | 37 361 891 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 37 011 839 | 37 361 891 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 148 696 | 75 119 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 881 374 | 1 525 539 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 030 070 | 1 600 658 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 258 652 | 258 952 |
| Summa kassa och bank | | 258 652 | 258 952 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 288 722 | 1 859 610 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 39 300 561 | 39 221 501 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 39 888 049 | 39 888 049 |
| Fond för yttre underhåll | | 740 378 | 736 746 |
| Summa bundet eget kapital | | 40 628 427 | 40 624 795 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -5 183 640 | -4 818 109 |
| Årets resultat | | 46 361 | -361 898 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 137 279 | -5 180 008 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 35 491 148 | 35 444 787 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 3 441 271 | 3 441 271 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 441 271 | 3 441 271 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 156 070 | 96 819 |
| Skatteskulder | | 5 633 | 3 673 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 4 027 | 44 216 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 202 412 | 190 735 |
| Summa kortfristiga skulder | | 368 142 | 335 443 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 39 300 561 | 39 221 501 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 68 042 | -326 864 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 350 052 | 350 086 |
| Erhållen ränta | 17 895 | 4 715 |
| Erlagd ränta | -39 576 | -39 750 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 396 413 | -11 813 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -73 674 | -53 309 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 32 699 | 53 484 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 355 438 | -11 637 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 355 438 | -11 637 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 784 341 | 1 795 979 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 139 779 | 1 784 341 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet nr 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------------------|------------|
| Byggnad | 0,5 - 5 % |
| Fastighetsförbättringar | 3,33 - 5 % |
| Markanläggningar | 1 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 189 620 | 1 081 469 |
| Hysesintäkter bostäder | 73 737 | 71 203 |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 395 044 | 394 295 |
| Hysesintäkter förråd | 2 520 | 2 917 |
| Deb. fastighetskatt, moms | 33 772 | 0 |
| Bredband | 0 | 6 000 |
| Bredband moms | 6 000 | 0 |
| Uppvärmning | 0 | 1 352 |
| Uppvärmning, moms | 1 352 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 0 | 7 970 |
| Vidarefakturerade kostnader | 238 078 | 0 |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 3 000 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -0 | -10 |
| Summa | 1 943 123 | 1 565 196 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Elstöd | 9 419 | 0 |
| Övriga intäkter | 11 830 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 13 605 |
| Summa | 21 249 | 13 605 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 16 524 | 15 609 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 2 069 | 2 865 |
| Larm och bevakning | 2 294 | 0 |
| Städning enligt avtal | 67 442 | 63 969 |
| Städning utöver avtal | 0 | 20 334 |
| Besiktningar | 1 683 | 0 |
| Hissbesiktning | 2 056 | 1 977 |
| Brandskydd | 0 | 210 |
| Gårdkostnader | 24 539 | 2 297 |
| Gemensamma utrymmen | 4 257 | 5 340 |
| Snöröjning/sandning | 34 296 | 15 797 |
| Serviceavtal | 12 954 | 26 649 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 4 272 | 3 160 |
| Förbrukningsmaterial | 1 438 | 3 500 |
| Summa | 173 824 | 161 710 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga | 5 898 | 10 755 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 1 439 |
| Dörrar och lås/porttele | 1 897 | 19 218 |
| VVS | 26 887 | 18 591 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | 2 480 |
| Ventilation | 3 710 | 0 |
| Elinstallationer | 3 276 | 8 305 |
| Hissar | 4 958 | 80 165 |
| Fasader | 8 746 | 0 |
| Balkonger/altaner | 241 167 | 0 |
| Garage/parkering | 0 | 3 816 |
| Vattenskada | 0 | 588 |
| Summa | 296 539 | 145 358 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|---------------|----------|----------------|
| Tvättstuga | 0 | 342 435 |
| Entr/trapphus | 0 | 55 934 |
| Summa | 0 | 398 369 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 58 317 | 67 604 |
| Uppvärmning | 393 045 | 364 416 |
| Vatten | 69 062 | 57 748 |
| Sophämtning/renhållning | 37 216 | 30 420 |
| Grovsopor | 10 865 | 10 274 |
| Summa | 568 503 | 530 462 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 28 475 | 25 889 |
| Kabel-TV | 9 383 | 8 550 |
| Bredband | 39 804 | 39 804 |
| Fastighetsskatt | 105 502 | 103 542 |
| Summa | 183 164 | 177 785 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation | 3 222 | 3 225 |
| Inkassokostnader | 638 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 20 915 | 19 447 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 2 500 |
| Fritids och trivselkostnader | 515 | 1 697 |
| Föreningskostnader | 18 555 | 14 654 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 75 870 | 73 751 |
| Korttidsinventarier | 1 240 | 0 |
| Administration | 1 855 | 16 423 |
| Konsultkostnader | 190 274 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige | 5 170 | 5 170 |
| Summa | 318 253 | 136 866 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|--------------|--------------|
| Styrelsearvoden | 5 994 | 3 996 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | 1 034 |
| Summa | 5 994 | 5 030 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 39 576 | 39 576 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0 | 174 |
| Summa | 39 576 | 39 750 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 42 900 218 | 42 900 218 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 42 900 218 | 42 900 218 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -5 854 015 | -5 507 558 |
| Årets avskrivning | -346 428 | -346 457 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -6 200 443 | -5 854 015 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 36 699 775 | 37 046 203 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>15 992 107</i> | <i>15 992 107</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 29 853 000 | 29 853 000 |
| Taxeringsvärde mark | 69 248 000 | 69 248 000 |
| Summa | 99 101 000 | 99 101 000 |

| NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 362 859 | 362 859 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 362 859 | 362 859 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -47 171 | -43 543 |
| Årets avskrivning | -3 624 | -3 629 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -50 795 | -47 171 |
| Utgående restvärde enligt plan | 312 064 | 315 688 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 247 | 150 |
| Klientmedel | 0 | 510 480 |
| Transaktionskonto | 813 331 | 0 |
| Borgo räntekonto | 1 067 797 | 1 014 909 |
| Summa | 1 881 374 | 1 525 539 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken | 2026-04-30 | 1,15 % | 3 441 271 | 3 441 271 |
| Summa | | | 3 441 271 | 3 441 271 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 441 271 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor | 3 188 | 3 188 |
| Förutbet hyror/avgifter | 199 224 | 187 547 |
| Summa | 202 412 | 190 735 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 11 883 000 | 11 883 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsebeslut höjs årsavgifterna med 7 % 2024-01-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Birgitta Holmar
Styrelseledamot

Gunnar Holmar
Ordförande

Marianne Björkman
Styrelseledamot

Ylva Tegnér
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor