



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sockenstämman

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 |
| Upplysning vid negativt resultat | s. 7 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 19 |

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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-02-21.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Sockenstämman 4 | 2012 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 (Jönåkersvägen 4-8, Oppundavägen 7-13) samt 2006 (Jönåkersvägen 2) och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 79 bostadsrätter om totalt 5 409 kvm och 1 lokal om 20 kvm. Byggnadernas totalyta är 5411 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------|-----------------|
| Erika Brännström | Ordförande |
| Günay Kulbay | Vice ordförande |
| Jan Mikael Skoog | Styrelseledamot |
| Malin Lindström | Styrelseledamot |
| Sofia Lindberg-Hjalmar | Styrelseledamot |
| Gunilla Åstrand | Suppleant |

Valberedning

Inga-Lill Pettersson
Åsa Lodmark

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Pierre Polhammar Revisor Baker Tilly Norrköping AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Framtagande av ny underhållsplan genom SBC
Filmning av horisontella stamrör enligt underhållsplan
Trädinventering och trädbeskärning efter snöstorm vintern 2022/2023
Stamspolning av samtliga lägenheter enligt underhållsplan
Renovering av garagens betonggolv samt underliggande avlopp - Oförutsedd och akut åtgärd
Inköp av akuttvättmaskin Jönåkersvägen 2C
- 2022-2024** ● OVK förberedande ventilationsarbete - Jönåkersv. 4-8
- 2022-2023** ● Brandtillsyn och besiktning - Alla fastigheter
Takrenovering (takpannor) - Alla fastigheter
Takrenovering (laga takfönster & plåt ovanför takfönster) - Jönåkersv. 4-8
- 2022** ● Montering av cortenplåt (återstående) - Jönåkersv. 4-8
Tilläggsisolering vind - Oppundav. 7-13
Avgasare installerades i undercentralen - Jönåkersv. 2
- 2021-2022** ● Indragning av fiber till lägenheter som saknade fiber och upphandling av gemensam tjänst
- 2021** ● Stamspolning - Jönåkersvägen 2 A-D
Brytskydd installerades på samtliga entréer - Jönåkersv. 2 A-D
Ny grillplats
- 2020** ● Byte av fläktar på tak (mekanisk ventilation) - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Nya elledningar, LED-armaturer med rörelsevakt i alla gemensamma utrymmen - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Nya elserviser, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar till lägenheter - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13

- 7-13
OVK genomförd och godkänd - Oppundav. 7-13
Byte trasiga fönster i gemensamma utrymmen
- 2019-2021** ● Två (nya) bostadsrätter färdigställdes i tidigare lokaler - Oppundav. 7-13
- 2019-2020** ● Föreningslokal byggdes - Oppundav. 9
Re-lining av ventilationskanaler - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Dränering av fastigheten - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
- 2019** ● Installation av nya nyckeltuber på samtliga lägenhetsdörrar
OVK genomförd och godkänd - Jönåkersv. 2 A-D
Delvis ny undercentral efter vattenskada - Jönåkersv. 2 A-D
Nedre delen av fasaden (sockel) putsad - Jönåkersv. 2 A-D
Nya frånluftsfläktar - Jönåkersv. 2 C,D
Byte av garageportar till isolerande - Jönåkersv. 4
- 2018-2019** ● Ny undercentral - Oppundav. 7-13
- 2017** ● Ny energideklaration
Byte av fönsterbleck på burspråk - Jönåkersv. 4-8
Installation av Aptus låssystem
Stamspolning av samtliga lägenheter
- 2016** ● Byte av ytterportar - Oppundav. 9-13
- 2015** ● Byte av samtliga ytterfönster - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
- 2014** ● Nya takplåtar monterade på portarna - Jönåkersv. 2 A-D
Dräneringsarbeten - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Fjärrvärmesystem skiljs från Familjebostäder
- 2010** ● Källargång - golv och väggar - delvis målad - Jönåkersv. 4-8
Ny tvättstuga och grovtvättstuga - Jönåkersv. 6
- 2006** ● Stambyte och renovering av badrum - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Byte av badrumsfönster - Jönåkersv. 6-8

Planerade underhåll

- 2024** ● Eventuella åtgärder efter filmning av horisontella stamrör - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
OVK - Jönåkersv. 4-8
Utredning/förstudie för fönsterbyte badrum - Jönåkersv. 4 & Oppundav. 7-13
Badrumsfönster, förstudie & förfrågningsunderlag

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Domsagan, med en andel på 15.6%.
Samfälligheten förvaltar avfall och återvinning.

Övrig verksamhetsinformation

- Gemensamhetsutrymmen:
Föreningslokal
Grillplats

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Avgiftsjustering:
I samråd med ekonomiska förvaltaren SBC beslutar styrelsen att höja avgifterna med 6,5% fr o m 2023-01-01.
- Hyresförhandlingar
HSB har under hösten 2023 fått uppdraget att förhandla hyror med Hyresgästföreningen kring föreningens hyreslägenheter. Vid utgången av kalenderåret är förhandlingarna pågående.
- Omförhandling av lån
Styrelsen omförhandlade det lån som löpte ut december 2023. Fortsatt arbete kring omförhandling av övriga lån pågår löpande.
- Oförutsett och akut arbete rörande föreningens garage (3 garage på gaveln Jönåkersvägen 4):
Tidigare filmning av rören under föreningens garagegolv visade att rören var i dåligt skick och behövde akut åtgärdas för att förhindra ytterligare översvämningar. Innan arbetet kunde börja behövde en asbetsanering utföras då det upptäcktes asbest i flera av rören i garagen. Vid håltagningen i garagens golv/betongplattan upptäcktes vidare allvarigare konstruktionsfel i plattan som behövde åtgärdas akut. Det upptäcktes även hålutrymmen under golvet (troligen jordförflyttning från tidigare översvämningar). Ett mer omfattande oplanerat underarbete har därför krävts.

Förändringar i avtal

- SBC Tekniska förvaltning:
- Ny underentreprenör för markskötsel from oktober 2023.
 - Framtagande av ny underhållsplan via SBC.

Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Många gemensamma utrymmen och miljöer är handikapp- och åldersanpassade.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Föreningen upplåter 35 parkeringsplatser och 3 garage samt 7 förråd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 629 884 | 4 344 231 | 4 323 524 | 4 262 990 |
| Resultat efter fin. poster | -3 019 633 | -1 938 968 | -3 212 352 | -2 552 370 |
| Soliditet (%) | 68 | 68 | 64 | 62 |
| Yttre fond | 139 342 | 199 649 | 850 294 | 632 192 |
| Taxeringsvärde | 139 342 000 | 139 342 000 | 111 000 000 | 107 102 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 745 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 81,3 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 8 264 | 8 583 | 10 649 | 10 649 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 7 725 | 7 747 | 9 612 | 9 612 |
| Sparande per kvm totalyta | -41 | 29 | -121 | -124 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 36 | 48 | 28 | 43 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 178 | 136 | 178 | 135 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 36 | 52 | 42 | 30 |
| Energikostnad per kvm totalyta | 250 | 236 | 248 | 208 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,33 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 11,10 | - | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid negativt resultat

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -221 678 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 97 535 388 | - | - | 97 535 388 |
| Upplåtelseavgifter | 10 967 490 | - | - | 10 967 490 |
| Fond, yttre underhåll | 199 649 | -199 649 | 139 342 | 139 342 |
| Balanserat resultat | -14 414 984 | -1 739 319 | -139 342 | -16 293 645 |
| Årets resultat | -1 938 968 | 1 938 968 | -3 019 633 | -3 019 633 |
| Eget kapital | 92 348 575 | 0 | -3 019 633 | 89 328 942 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -16 154 303 |
| Årets resultat | -3 019 633 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -139 342 |
| Totalt | -19 313 278 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 139 342 |
| Balanseras i ny räkning | -19 173 936 |

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 | 4 629 884 | 4 344 231 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 2 300 | 1 000 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 632 184 | 4 345 231 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -4 306 636 | -3 432 632 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -800 856 | -364 246 |
| Personalkostnader | 10 | -172 483 | -158 690 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 885 956 | -1 885 964 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 165 932 | -5 841 531 |
| RÖRELSERESULTAT | | -2 533 748 | -1 496 300 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 10 520 | 22 410 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -496 406 | -465 078 |
| Summa finansiella poster | | -485 886 | -442 668 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -3 019 633 | -1 938 968 |
| ÅRETS RESULTAT | | -3 019 633 | -1 938 968 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 128 507 362 | 130 393 318 |
| Pågående projekt | 13 | 92 763 | 92 763 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 128 600 125 | 130 486 081 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 128 600 125 | 130 486 081 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 32 179 | 34 767 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 034 118 | 2 320 704 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 213 312 | 216 727 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 279 609 | 2 572 197 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 433 328 | 2 371 094 |
| Summa kassa och bank | | 2 433 328 | 2 371 094 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 712 937 | 4 943 292 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 132 313 061 | 135 429 372 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 108 502 878 | 108 502 878 |
| Fond för yttre underhåll | | 139 342 | 199 649 |
| Summa bundet eget kapital | | 108 642 220 | 108 702 527 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -16 293 645 | -14 414 984 |
| Årets resultat | | -3 019 633 | -1 938 968 |
| Summa ansamlad förlust | | -19 313 279 | -16 353 952 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 89 328 941 | 92 348 575 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 26 511 148 | 25 294 482 |
| Summa långfristiga skulder | | 26 511 148 | 25 294 482 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 15 290 000 | 16 626 666 |
| Leverantörsskulder | | 339 908 | 277 357 |
| Skatteskulder | | 276 479 | 260 009 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 566 585 | 622 284 |
| Summa kortfristiga skulder | | 16 472 972 | 17 786 316 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 132 313 061 | 135 429 372 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|--------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -2 533 748 | -1 496 300 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 885 956 | 1 885 964 |
| | -647 792 | 389 664 |
| Erhållen ränta | 10 520 | 22 410 |
| Erlagd ränta | -505 985 | -463 714 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 143 256 | -51 640 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -6 218 | -99 974 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 32 901 | -60 741 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -1 116 574 | -212 355 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -92 763 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -92 763 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 13 500 000 |
| Amortering av lån | -120 000 | -23 590 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -120 000 | -10 090 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -1 236 574 | -10 395 118 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 562 036 | 14 957 154 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 3 325 462 | 4 562 036 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sockenstämman har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 - 6,67 % |
|---------|--------------|

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 | 3 735 780 | 3 507 760 |
| Hysesintäkter bostäder | 484 032 | 466 328 |
| Hysesintäkter lokaler | 42 094 | 11 250 |
| Hysesintäkter garage | 37 800 | 44 193 |
| Hysesintäkter p-plats | 168 053 | 169 127 |
| Hysesintäkter förråd | 63 924 | 63 933 |
| Bredband | 84 372 | 56 248 |
| Gemensamhetslokal | 0 | 6 600 |
| Pantsättningsavgift | 4 641 | 18 837 |
| Överlåtelseavgift | 9 191 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -3 | -45 |
| Summa | 4 629 884 | 4 344 231 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|--------------|--------------|
| Övriga intäkter | 2 300 | 1 000 |
| Summa | 2 300 | 1 000 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 0 | 115 554 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 28 159 | 26 963 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 0 | 191 578 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 50 069 | 13 020 |
| Städning enligt avtal | 16 380 | 76 631 |
| Städning utöver avtal | 0 | 9 275 |
| Hissbesiktning | 8 566 | 0 |
| Brandskydd | 39 654 | 0 |
| Bevakning | 0 | 8 929 |
| Gårdkostnader | 0 | 9 233 |
| Gemensamma utrymmen | 5 759 | 3 376 |
| Garage/parkering | 69 797 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 145 194 | 114 470 |
| Serviceavtal | 41 809 | 31 915 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 42 172 | 37 960 |
| Förbrukningsmaterial | 4 411 | 6 055 |
| Summa | 451 969 | 644 960 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Installationer | 22 101 | 0 |
| Hyreslägenheter | 0 | 10 214 |
| Tvättstuga | 16 803 | 15 053 |
| Trapphus/port/entr | 1 314 | 594 |
| Vind | 0 | 3 500 |
| Dörrar och lås/porttele | 34 372 | 25 856 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0 | 2 599 |
| VVS | 109 159 | 41 966 |
| Värmeanläggning/undercentral | 11 747 | 159 164 |
| Ventilation | 0 | 3 063 |
| Elinstallationer | 24 573 | 9 844 |
| Hissar | 37 769 | 8 522 |
| Tak | 157 050 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 12 954 | 0 |
| Garage/parkering | 3 419 | 0 |
| Vattenskada | 22 919 | 27 720 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 99 863 | 2 548 |
| Summa | 554 043 | 310 643 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Entr/trapphus | 0 | 62 500 |
| VVS | 514 034 | 0 |
| Ventilation | 0 | 93 700 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 55 888 |
| Garage/parkering | 300 048 | 0 |
| Summa | 814 082 | 212 088 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El | 192 795 | 257 622 |
| Uppvärmning | 963 251 | 735 842 |
| Vatten | 196 305 | 283 764 |
| Sophämtning/renhållning | 44 400 | 44 846 |
| Grovsopor | 6 607 | 9 113 |
| Summa | 1 403 357 | 1 331 188 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 148 870 | 139 292 |
| Tomträttsavgäld | 504 900 | 468 756 |
| Kabel-TV | 20 496 | 25 306 |
| Bredband | 128 556 | 63 939 |
| Samfällighetsavgifter | 139 878 | 103 464 |
| Fastighetsskatt | 140 485 | 134 535 |
| Korr. fastighetsskatt | 0 | -1 539 |
| Summa | 1 083 185 | 933 753 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 3 288 | 3 439 |
| Tele- och datakommunikation | 120 | 34 318 |
| Juridiska åtgärder | 5 438 | 43 829 |
| Inkassokostnader | 1 027 | 3 024 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 3 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 21 250 | 20 000 |
| Styrelseomkostnader | 1 414 | 0 |
| Fritids och trivselkostnader | 6 196 | 1 626 |
| Föreningskostnader | 2 073 | 3 085 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 586 458 | 162 715 |
| Överlåtelsekostnad | 9 190 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 2 364 | 0 |
| Övriga förvaltningsarvoden | 7 469 | 0 |
| Administration | 32 873 | 36 578 |
| Konsultkostnader | 114 324 | 48 262 |
| Bostadsrätterna Sverige | 7 370 | 7 370 |
| Summa | 800 856 | 364 246 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 131 250 | 120 750 |
| Arbetsgivaravgifter | 41 233 | 37 940 |
| Summa | 172 483 | 158 690 |

Föreningen har inte haft någon anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 558 478 | 463 789 |
| Ränta checkräkning | -62 233 | 0 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 161 | 1 266 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 23 |
| Summa | 496 406 | 465 078 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 144 713 185 | 144 713 185 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 144 713 185 | 144 713 185 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -14 319 867 | -12 433 903 |
| Årets avskrivning | -1 885 956 | -1 885 964 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -16 205 823 | -14 319 867 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 128 507 362 | 130 393 318 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>47 094 429</i> | <i>47 094 429</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 89 339 000 | 89 339 000 |
| Taxeringsvärde mark | 50 003 000 | 50 003 000 |
| Summa | 139 342 000 | 139 342 000 |

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början | 92 763 | 0 |
| Anskaffningar under året | 0 | 92 763 |
| Färdigställt under året | 0 | 0 |
| Vid årets slut | 92 763 | 92 763 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Skattekonto | 138 180 | 125 959 |
| Klientmedel | 0 | 1 137 076 |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 3 803 | 3 803 |
| Transaktionskonto | 701 477 | 0 |
| Borgo räntekonto | 190 658 | 1 053 866 |
| Summa | 1 034 118 | 2 320 704 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 28 110 | 193 417 |
| Förutbet försäkr premier | 25 107 | 23 310 |
| Förutbet kabel-TV | 7 264 | 0 |
| Förutbet tomträtt | 135 300 | 0 |
| Förutbet bredband | 17 531 | 0 |
| Summa | 213 312 | 216 727 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken | 2026-12-30 | 3,49 % | 13 216 666 | 13 216 666 |
| Handelsbanken | 2025-01-30 | 1,11 % | 13 294 482 | 13 294 482 |
| SBAB | 2024-10-11 | 1,32 % | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Handelsbanken | 2024-03-01 | 4,33 % | 3 290 000 | 3 410 000 |
| Summa | | | 41 801 148 | 41 921 148 |
| Varav kortfristig del | | | 15 290 000 | 16 626 666 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 201 148 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 7 763 | 28 135 |
| Uppl kostn el | 18 348 | 29 824 |
| Uppl kostn räntor | 64 147 | 73 726 |
| Uppl kostn vatten | 37 534 | 105 538 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 0 | 2 886 |
| Uppl kostnad arvoden | 875 | 875 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 275 | 277 |
| Förutbet hyror/avgifter | 437 643 | 381 022 |
| Summa | 566 585 | 622 284 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 54 000 000 | 54 000 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten och åtgärder kan behöva utföras de kommande åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger den upprättade underhållsplanen, den årliga besiktningen samt diskussion med förvaltare och leverantörer. (Observera att nedanstående punkter är inte upptagna i budget för 2024 och kan komma att prioriteras upp/ner i relation till andra akuta eller budgeterade ärenden de närmaste åren.)

- Förberedelser/genomgång inför uppdatering av föreningens stadgar har påbörjats.
- Tilläggsisolering vind (Jönåkersv. 4–8)
- Radonmätning (Jönåkersv. 4–8) • Ny energideklaration (Jönåkersv. 4–8 samt Oppundav. 7–13)
- Nya fönster i badrum (Jönåkersv. 4 samt Oppundav. 7–13)

Underskrifter

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

Stockholm

Erika Brännström
Ordförande

Günay Kulbay
Vice ordförande

Jan Mikael Skoog
Styrelseledamot

Malin Lindström
Styrelseledamot

Sofia Lindberg-Hjalmar
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Norrköping AB
Pierre Polhammar
Revisor