

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Stenbär  
Org nr: 716413-4590





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Nyckeltal  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Stenbär 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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

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

Årets resultat är – 1116 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 3 439 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 323 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Årets negativa resultat beror på tillfälligt och extraordinärt höga avskrivningskostnader. För mer info om årets negativa resultat se sid 7.

Räntekostnaderna har ökat pga. nyupplåning. Föreningen har löpande placerat likvida medel på räntebärande konton och därav erhållit ränteintäkter på 208 tkr. Andra kostnader av engångskaraktär är konsultarvoden i samband med en juridisk tvist. Där har försäkringsersättning dock betalats ut med 83 tkr. I övrigt har inga händelser inträffat under verksamhetsåret som påverkat resultatet på ett sätt som väsentligt avviker från det normala i föreningens verksamhet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 276% till 351%.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sättra 161:1 och Sättra 161:2 i Gävle kommun. På fastigheterna finns 90 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983-1985. Fastigheternas adress är Stenbärsvägen i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	46
4 rum och kök	28

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	90
Antal p-platser	35

Total tomtarea 35 009 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 8 131 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 91 806 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 91 806 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Medlemsvinst

Bostadsrättsföreningen Stenbär är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. 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 75 och planerat underhåll för 44. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Årets utgift för ersättningskomponenter aktiveras i samband med att takprojektet avslutas juli 2024.

## Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträngas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i november 2023 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 2 349 tkr/år. Av detta är 505 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 847 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till att fondsaldot töms 2024 är 465 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Lekplats, asfalt	2016
Kompressorbyte x 3	2016
Målning av garage	2016
Byte av frånluftsvärespumpar	2017
Byte av garagedörrar	2017
Markytor	2017
Värmepumpar	2019
Tak kvarterslokal	2020
Tak (tegelpannor, projekt 2C)	2021

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Utbyte av kompressor	25 681
Underhållsservice garageportar	18 594

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>
Anne Friman	Ordförande	2025
Carin Lönnblad	Sekreterare	2025
Arman Ameen	Vice ordförande	2024
Tony Lindkvist	Ledamot	2024
Sören Blank	Ledamot	2025
Hanna Sundqvist	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Jonsson	Suppleant	2025
Johnny Berg	Suppleant	2024
Jonathan Blank	Suppleant	2025
Kent Kälveskog	Suppleant	2025
Peter Holm	Suppleant	2024
Jan Lidström	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2024
Toni Viktorsson	revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Peter Eriksson	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Annette Nygren	2024
Birgitta Lundin	2024
Tommy Sjöström	2024

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 122 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 121 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från 1 januari 2024.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 730 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 911 384	5 621 398	5 536 278	5 454 429	5 340 480
Resultat efter finansiella poster	-1 116 077	-1 065 460	1 482 483	292 475	93 309
Årets kassaflöde	1 783 607	2 995 634	1 132 851	491 570	76 053
Soliditet %	15	18	22	19	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	100	100	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	760	723	713	702	688
Energikostnad kr/kvm	69	77	57	51	49
Sparande kr/kvm	428	293	290	271	313
Skuldsättning kr/kvm	6 146	4 844	4 181	4 308	4 434
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 146	4 844	4 181	4 308	4 434
Räntekänslighet %	8,1	6,7	5,9	6,1	6,4

### 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:

Årets negativa resultat beror på tillfälligt och extraordinärt höga avskrivningskostnader. I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. Takets andel motsvarade i denna beräkning 4,7 miljoner där det kvarstående värdet nu skrivs av helt det sista året innan det nya taket är på plats.

### Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 068 026	0	0	5 434 446	2 453 800	-1 065 460
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 065 460	1 065 460
Reservering underhållsfond				465 000	-465 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-44 275	44 275	
Årets resultat						-1 116 077
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 068 026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 855 171</b>	<b>967 615</b>	<b>-1 116 077</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 388 340
Årets resultat	-1 116 077
Årets fondreservering enligt stadgarna	-465 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	44 275
<b>Summa</b>	<b>-148 462</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 148 462

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 911 384	5 621 398
Övriga rörelseintäkter	Not 3	380 011	276 974
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 291 394</b>	<b>5 898 372</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 471 022	-2 476 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-409 168	-268 968
Personalkostnader	Not 6	-225 531	-207 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 438 975	-3 451 168
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 544 697</b>	<b>-6 404 012</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-253 303</b>	<b>-505 640</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 700	12 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	209 457	46 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 074 931	-618 926
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-862 774</b>	<b>-559 820</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 116 077</b>	<b>-1 065 460</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 116 077</b>	<b>-1 065 460</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 11	34 325 275	37 619 516
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	155 362	200 096
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	16 870 000	5 900 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 350 636</b>	<b>43 719 611</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	135 000	135 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 485 636</b>	<b>43 854 611</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	54	84
Övriga fordringar	Not 17	182	51 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	365 406	343 006
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>365 642</b>	<b>394 908</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	8 310 841	6 527 233
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 310 841</b>	<b>6 527 233</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 676 483</b>	<b>6 922 141</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>60 162 119</b>	<b>50 776 752</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	2 068 026	2 068 026	
Fond för yttre underhåll	5 855 171	5 434 446	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 923 197</b>	<b>7 502 472</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	967 615	2 453 800	
Årets resultat	-1 116 077	-1 065 460	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-148 462</b>	<b>1 388 340</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 774 735</b>	<b>8 890 812</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	49 918 432	39 382 182
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 918 432</b>	<b>39 382 182</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	51 000	0
Leverantörsskulder	Not 21	1 680 010	1 588 085
Skatteskulder	Not 22	85 460	212 384
Övriga skulder	Not 23	52 543	49 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	599 939	653 982
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 468 952</b>	<b>2 503 758</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>60 162 119</b>	<b>50 776 752</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 116 077	-1 065 460
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	3 438 975	3 451 168
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 322 898</b>	<b>2 385 708</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	29 265	-115 056
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-85 806	1 268 121
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 266 357</b>	<b>3 538 773</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-100 000	0
Investeringar i pågående byggnation	-10 970 000	-5 900 000
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-11 070 000</b>	<b>-5 900 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	10 587 250	5 386 618
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>10 587 250</b>	<b>5 386 618</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 783 607</b>	<b>2 995 634</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>6 527 233</b>	<b>3 531 599</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>8 310 840</b>	<b>6 527 233</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	2 - 80 år
Standardförbättringar (Tak 2016)	Linjär	20
Markanläggning	Linjär	28
Inventarier (portöppnare garage)	Linjär	10
Installationer (laddboxar)	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	5 936 280	5 632 650
Rabatter	-45 700	-15 950
Elavgifter	20 804	4 698
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 911 384</b>	<b>5 621 398</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	82 680	82 680
Övriga lokalintäkter	0	1 100
IT-avgifter	160 920	160 920
Övriga ersättningar	7 352	20 649
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	46 257	0
Försäkringsersättningar (Advokatkostnader)	82 802	11 625
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>380 011</b>	<b>276 974</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
Underhåll	-44 275	0
Reparationer	-75 262	-169 052
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-688 545	-681 797
Försäkringspremier	-235 392	-210 011
Kabel- och digital-TV	-263 020	-253 499
Återbäring från Riksbyggen	3 000	4 200
Serviceavtal	-9 096	-9 691
Obligatoriska besiktningar	-3 375	0
Snö- och halkbekämpning	-251 642	-244 885
Förbrukningsinventarier	-18 067	-10 007
Fordons- och maskinkostnader	-279	-532
Vatten	-340 933	-327 933
Fastighetsel	-217 433	-296 333
El (månadsavgift laddstolpar)	-2 655	-959
Sophantering och återvinning	-271 538	-259 179
Förvaltningsarvode drift	-52 509	-16 688
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 471 022</b>	<b>-2 476 365</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-205 601	-173 742
IT-kostnader	-1 733	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 244	-18 634
Övriga förvaltningskostnader	-14 017	-12 767
Kreditupplysningar	-1 701	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 663	-14 459
Kontorsmateriel	-4 832	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 750	-6 750
Konsultarvoden	-114 003	-18 750
Bankkostnader	-4 888	-3 717
Övriga externa kostnader	-29 738	-18 124
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-409 168</b>	<b>-268 968</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-36 484	-34 400
Sammanträdesarvoden	-40 205	-36 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-110 172	-104 836
Övriga kostnadsersättningar	-3 750	-2 449
Övriga personalkostnader	-2 375	0
Sociala kostnader	-32 545	-29 226
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-225 531</b>	<b>-207 511</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-3 359 863	-3 359 863
Avskrivning Markanläggningar	-12 503	-12 170
Avskrivningar tillkommande utgifter	-21 875	-21 875
Avskrivning Maskiner och inventarier	-42 750	-42 751
Avskrivning Installationer	-1 984	-14 509
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 438 975</b>	<b>-3 451 168</b>

**Not 8 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>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 700	12 960
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 700</b>	<b>12 960</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	1 735	46 114
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	207 711	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	10	26
Övriga ränteintäkter	0	6
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>209 457</b>	<b>46 146</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 073 589	-614 444
Övriga räntekostnader	-1 342	-4 482
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 074 931</b>	<b>-618 926</b>

## Not 11 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	55 154 804	55 154 804
Mark	2 367 000	2 367 000
Tillkommande utgifter	2 170 630	2 170 630
Markanläggning	334 667	334 667
	<b>60 027 101</b>	<b>60 027 101</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning (postboxar)	100 000	0
	<b>100 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>60 127 101</b>	<b>60 027 101</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-20 308 375	-16 948 512
Tillkommande utgifter	-1 886 255	-1 864 380
Markanläggningar	-212 955	-200 785
	<b>-22 407 585</b>	<b>-19 013 677</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-3 359 863	-3 359 863
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-21 875	-21 875
Årets avskrivning markanläggningar	-12 503	-12 170
	<b>-3 394 241</b>	<b>-3 393 908</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-25 801 826</b>	<b>-22 407 585</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>34 325 275</b>	<b>37 619 516</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	31 486 566	34 846 429
Mark	2 367 000	2 367 000
Tillkommande utgifter	262 500	284 375
Markanläggningar	209 209	121 712
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	91 806 000	91 806 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>91 806 000</b>	<b>91 806 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>61 276 000</i>	<i>61 276 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 530 000</i>	<i>30 530 000</i>

## Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	796 730	796 730
Installationer	916 941	887 184
	<b>1 713 671</b>	<b>1 683 914</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	29 757
	<b>0</b>	<b>29 757</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 713 671</b>	<b>1 713 671</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-625 730	-582 979
Installationer	-887 845	-873 336
	<b>-1 513 575</b>	<b>-1 456 315</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-42 750	-42 751
Installationer	-1 984	-14 509
	<b>-44 734</b>	<b>-57 260</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-668 480	-625 730
Installationer	-889 829	-887 845
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 558 309</b>	<b>-1 513 575</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>155 362</b>	<b>200 096</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	128 250	171 000
Installationer	27 112	29 096

**Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets slut (Takbyte och snörasskydd)</b>	<b>16 870 000</b>	<b>5 900 000</b>

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	135 000	135 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>135 000</b>	<b>135 000</b>

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	54	84
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>54</b>	<b>84</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	182	169
Övriga kortfristiga fordringar	0	51 649
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>182</b>	<b>51 818</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	281 121	235 392
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 225	51 400
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 822	25 504
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	954
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 238	29 756
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>365 406</b>	<b>343 006</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bankmedel (SBAB)	7 091 108	4 784 384
Transaktionskonto (Swedbank)	1 219 733	1 742 849
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 310 841</b>	<b>6 527 233</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	49 969 432	39 382 182
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-51 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>49 918 432</b>	<b>39 382 182</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,91%	2023-09-01	4 799 546,00	-4 799 546,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2023-09-01	4 243 686,00	-4 243 686,00	0,00	0,00
SBAB	4,64%	2023-12-30	0,00	4 243 686,00	0,00	4 243 686,00
SBAB	4,64%	2023-12-30	0,00	4 799 546,00	0,00	4 799 546,00
SBAB	4,74%	2024-03-01	0,00	5 100 000,00	12 750,00	5 087 250,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2024-06-01	1 580 536,00	0,00	0,00	1 580 536,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2024-06-01	4 469 360,00	0,00	0,00	4 469 360,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2024-06-01	5 900 000,00	0,00	0,00	5 900 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-04-30	4 474 370,00	0,00	0,00	4 474 370,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2025-06-01	0,00	5 500 000,00	0,00	5 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2025-07-30	4 946 389,00	0,00	0,00	4 946 389,00
STADSHYPOTEK	2,82%	2026-07-30	4 015 245,00	0,00	0,00	4 015 245,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2029-07-30	4 953 050,00	0,00	0,00	4 953 050,00
<b>Summa</b>			<b>39 382 182,00</b>	<b>10 600 000,00</b>	<b>12 750,00</b>	<b>49 969 432,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 51 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns flera lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Not 21 Leverantörsskulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Leverantörsskulder	1 680 010	1 588 085
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 680 010</b>	<b>1 588 085</b>

**Not 22 Skatteskulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skatteskulder	85 460	212 384
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>85 460</b>	<b>212 384</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	261	261
Skuld sociala avgifter och skatter	52 283	49 047
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>52 543</b>	<b>49 308</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	34 758	48 811
Upplupna driftskostnader	56 438	54 999
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 620
Upplupna elkostnader	32 990	63 552
Upplupna kostnader för renhållning	4 824	4 284
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-768
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	470 930	477 484
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>599 939</b>	<b>653 982</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	53 473 000	53 473 000

**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.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anne Friman

\_\_\_\_\_  
Carin Lönnblad

\_\_\_\_\_  
Arman Ameen

\_\_\_\_\_  
Sören Blank

\_\_\_\_\_  
Tony Lindkvist

\_\_\_\_\_  
Hanna Sundqvist

Grant Thornton AB

\_\_\_\_\_  
Viktor Hillfjärd  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Toni Viktorsson  
Förtroendevald revisor

