

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Eken i Vallentuna  
Org nr: 7164164084





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Eken i  
Vallentuna 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande stadgar registrerades 2016-05-31.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

### Drift

Driftkostnaderna 2023, exklusive kostnader för reparationer och underhåll, är ca 100 tkr högre än förgående räkenskapsår. De ökade kostnaderna avser främst snö och halkbekämpning, uppvärmning och förvaltningsarvode drift. Föreningen har lägre fastighetsel och obligatoriska besiktningar än förgående räkenskapsår. Underhållskostnader är lägre 2023 i nivå med 2022, stor del av underhållet avser ventilation. Vidare har föreningen haft oförutsedda reparationer där de största posterna har varit vattenskadorna samt reparationer som avser tvättstugan.

Intäkterna för räkenskapsåret är i nivå med 2022. Under året har föreningens gästlägenhet inbringat ca 39 tkr i intäkter då en medlem har hyrt gästlägenheten under två månader.

### Ekonomi

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 17%. Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 263% till 225%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 513 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 254 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Vi ser en stor ökning på räntekostnaderna som påverkar resultatet till stor del. Styrelsen har efter antagit budgeten för kommande verksamhetsår tagit beslut om att höja årsavgifterna med 3%.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallentuna- Rickeby 1:63 Vallentuna Kommun. På fastigheten finns 6st byggnader med 136 lägenheter samt 4 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985-1987. Föreningen har under året påbörjat projektering av planerad ombyggnation av lokaler till lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	5 rum och kök	Summa
16	34	54	6	26	136

### Dessutom tillkommer

Garageplatser	P-platser
68	72

Total tomtarea	21 613 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	10 509 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	571 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	184 004 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	184 004 000 kr

Intäkter från lokalyror utgör ca 0,74 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Svefab	Fastighetsskötsel
Kiwa	Hisservice
Energi & Fastighetsteknik	Ventilationsservice
Fogel Mark & Trädgård	Trädgårdsskötsel
Ojas Fönsterputs & Städ	Städning
Tele 2	Digital TV
Ownit	Bredband

### 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 618 tkr och planerat underhåll för 717 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. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2023 och visar på en rekommenderad avsättning på 1 598 tkr per år på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp (kr)</b>
Installationer	62 930
Spolning och avlopp	216 914
Ventilation	436 775

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>
Britt-Marie Andersson	Ordförande	2024
Mats Laurell	Sekreterare	2024
Johnny Jonsson	Vice ordförande	2024
Ann-Sofi Löf	Ledamot	2025
Marie Karlsson	Ledamot	2024
Boo Sjögren	Ledamot	2025
Miltos Vourkas	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eija Ejneröos	Suppleant	2025
Lars Lindén	Suppleant	2025
Roger Ekerlin	Suppleant	2025
Delal Saleh	Suppleant Riksbyggen	

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Engzell	Extern revisor	2024
Kerstin Bergström	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan-Olof Borgén	2024

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

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

I förskolans, av kommunen, uppsagda lokaler, port 27, har föreningen gjort ett ombyggnadsförslag till fyra lägenheter fördelat på tre stycken 3 rok och en (1) stycken 4 rok. Inlämnat bygglovsförslag godkändes av kommunen i december 2022. Projektkostnaderna uppgick till drygt 3 mkr 2023. För tillfället ligger planen på paus och detta på grund av hur det ekonomiska läget ser ut i dagsläget.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-12-01. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 775 kr/m<sup>2</sup>/år.

#### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

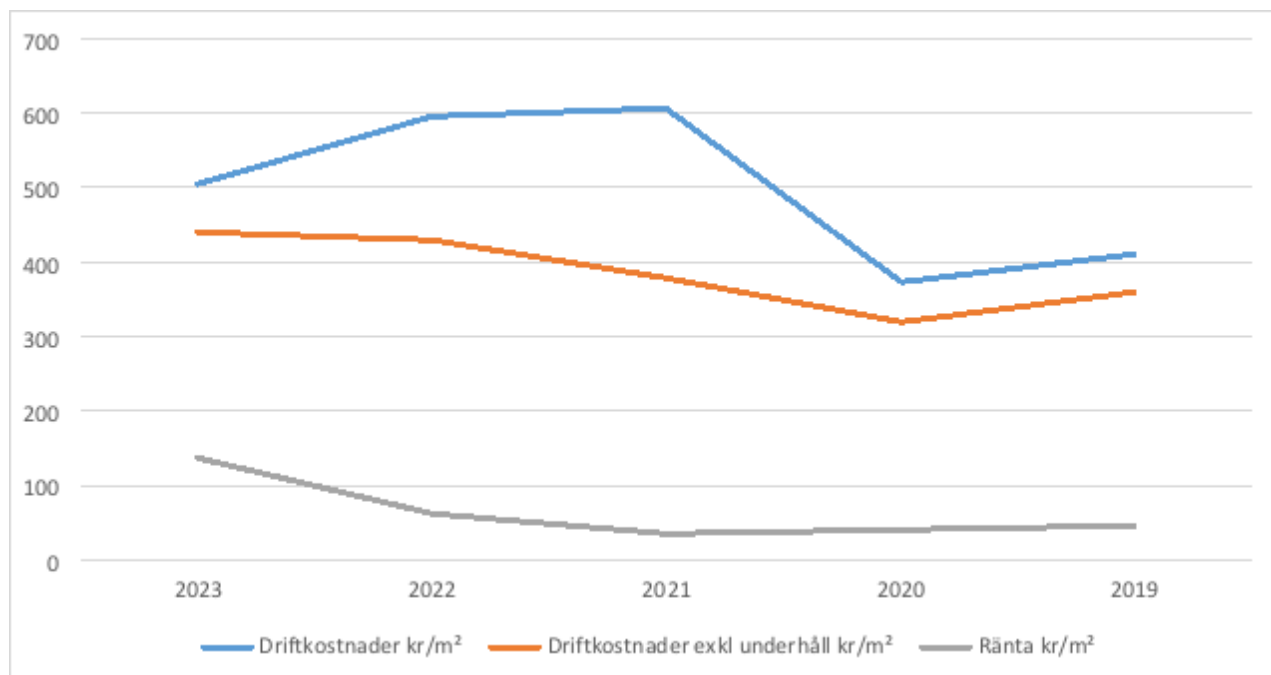


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	8 408	8 157	8 253	8 258	7 622
Resultat efter finansiella poster*	-310	-884	-668	1 893	746
Soliditet %*	35	35	35	35	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	91	90	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	793	738	738	740	677
Driftkostnader kr/kvm	504	596	606	372	409
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	440	428	377	318	358
Energikostnad kr/kvm*	187	178	172	137	164
Sparande kr/kvm*	178	224	305	362	256
Ränta kr/kvm	137	62	34	40	46
Skuldsättning kr/kvm*	3 852	3 942	4 087	4 232	4 376
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 061	4 156	4 310	4 462	4 614
Räntekänslighet %*	5,1	5,6	5,8	6,0	6,8

\* obligatoriska nyckeltal



## 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.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 183 004	0	0	7 203 611	12 883 148	-884 405
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-884 405	884 405
Reservering underhållsfond				1 598 000	-1 598 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-716 619	716 619	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-310 124
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 183 004</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 084 992</b>	<b>11 117 362</b>	<b>-310 124</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	11 998 743
Årets resultat	-310 124
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 598 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	716 619
<b>Summa</b>	<b>10 807 238</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **10 807 238**

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	8 407 751	8 157 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	554 142	379 989
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 961 893</b>	<b>8 537 272</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 587 926	-6 598 693
Övriga externa kostnader	Not 5	-568 974	-565 317
Personalkostnader	Not 6	-135 910	-135 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 512 970	-1 512 970
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 805 781</b>	<b>-8 812 941</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 156 112</b>	<b>-275 669</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 080	19 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	51 413	37 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 521 729	-665 891
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 466 236</b>	<b>-608 736</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-310 124</b>	<b>-884 405</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-310 124</b>	<b>-884 405</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	61 720 233	63 088 203
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	213 866	358 866
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		3 032 115	1 506 113
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 966 214</b>	<b>64 953 183</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	204 000	204 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>204 000</b>	<b>204 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 170 214</b>	<b>65 157 183</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	4 803
Övriga fordringar	Not 15	2 770	2 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	280 465	100 175
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>283 235</b>	<b>107 543</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 071 408	4 914 713
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 071 408</b>	<b>4 914 713</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 354 643</b>	<b>5 022 256</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>68 524 857</b>	<b>70 179 439</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		5 183 004	5 183 004
Fond för yttre underhåll		8 084 992	7 203 611
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 267 996</b>	<b>12 386 615</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		11 117 362	12 883 148
Årets resultat		-310 124	-884 405
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 807 238</b>	<b>11 998 743</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 075 234</b>	<b>24 385 357</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 378 668	21 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 378 668</b>	<b>21 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 300 000	21 978 668
Leverantörsskulder		530 399	823 802
Skatteskulder	Not 19	23 890	14 370
Övriga skulder	Not 20	120 774	127 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 095 892	1 149 493
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 070 955</b>	<b>24 094 082</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>68 524 857</b>	<b>70 179 439</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-310 124	-884 405
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 512 970	1 512 970
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 202 846</b>	<b>628 565</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-175 692	178 171
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-344 459	452 469
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>682 696</b>	<b>1 259 205</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-1 526 001	-1 506 113
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 526 001</b>	<b>-1 506 113</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 000 000	-1 610 772
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-1 610 772</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 843 305</b>	<b>-1 857 680</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 914 714</b>	<b>6 772 394</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 071 408</b>	<b>4 914 714</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</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	120

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	8 147 757	7 619 100
Hyror, lokaler	62 628	433 499
Hyror, p-platser	201 801	180 727
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-47 443
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-45 035	-39 400
Elavgifter	40 600	10 800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 407 751</b>	<b>8 157 283</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	143 750	126 887
Övriga ersättningar	244 806	23 797
Erhållna statliga bidrag	93 413	0
Övriga rörelseintäkter	1 020	229 305
Försäkringsersättningar	71 153	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>554 142</b>	<b>379 989</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-716 619	-1 858 529
Reparationer	-617 709	-576 184
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-256 144	-246 624
Försäkringspremier	-147 014	-131 261
Kabel- och digital-TV	-194 159	-175 208
Pcb/Radonsanering	0	-1 590
Återbäring från Riksbyggen	2 700	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 710	0
Serviceavtal	-8 977	-8 615
Sotning	0	-5 534
Obligatoriska besiktningar	-13 443	-283 816
Bevakningskostnader	-45 421	-45 948
Snö- och halkbekämpning	-333 963	-209 092
Ersättningar till hyresgäster	-1 793	0
Förbrukningsinventarier	-26 342	-62 968
Vatten	-453 599	-392 017
Fastighetsel	-389 144	-544 700
Uppvärmning	-1 232 046	-1 036 439
Sophantering och återvinning	-231 544	-207 691
Förvaltningsarvode drift	-916 001	-815 878
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 587 926</b>	<b>-6 598 693</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-242 880	-251 181
IT-kostnader	-205 622	-188 786
Arvode, yrkesrevisorer	-28 750	-31 125
Övriga försäljningskostnader	-1 200	-1 650
Övriga förvaltningskostnader	-54 373	-50 615
Kreditupplysningar	-713	-3 305
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 650	-17 129
Telefon och porto	-12 365	-9 569
Medlems- och föreningsavgifter	-3 400	-6 800
Köpta tjänster	-999	-840
Bankkostnader	-5 023	-2 864
Övriga externa kostnader	0	-1 452
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-568 974</b>	<b>-565 317</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Sammanträdesarvoden	-11 300	-5 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 500	-14 500
Sociala kostnader	-15 110	-15 961
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-135 910</b>	<b>-135 961</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 367 970	-1 367 970
Avskrivning Maskiner och inventarier	-145 000	-145 000
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 512 970</b>	<b>-1 512 970</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 080	19 584
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 080</b>	<b>19 584</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	51 178	37 527
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	40
Övriga ränteintäkter	205	4
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>51 413</b>	<b>37 571</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 521 487	-684 527
Övriga räntekostnader	-242	-364
Övriga finansiella kostnader	0	19 000
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 521 729</b>	<b>-665 891</b>





**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	91 198 000	91 198 000
Mark	3 500 000	3 500 000
Standardförbättringar	1 609 302	1 609 302
	<b>96 307 302</b>	<b>96 307 302</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>96 307 302</b>	<b>96 307 302</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-31 609 797	-30 241 827
Standardförbättringar	-1 609 302	-1 609 302
	<b>-33 219 099</b>	<b>-31 851 129</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 367 970	-1 367 970
	<b>-1 367 970</b>	<b>-1 367 970</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-34 587 069</b>	<b>-33 219 099</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>61 720 233</b>	<b>63 088 203</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	58 220 233	59 588 203
Mark	3 500 000	3 500 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	180 000 000	180 000 000
Lokaler	4 004 000	4 004 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>184 004 000</b>	<b>184 004 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>130 262 000</i>	<i>130 262 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 742 000</i>	<i>53 742 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	2 089 667	2 089 667
	<b>2 089 667</b>	<b>2 089 667</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 089 667</b>	<b>2 089 667</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-1 730 801	-1 585 801
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	<b>-1 730 801</b>	<b>-1 585 801</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-145 000	-145 000
	<b>-145 000</b>	<b>-145 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-1 875 801	-1 730 801
	<b>-1 875 801</b>	<b>-1 730 801</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 875 801</b>	<b>-1 730 801</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>213 866</b>	<b>358 866</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	213 866	358 866
<b>Not 13 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	204 000	204 000
	<b>204 000</b>	<b>204 000</b>
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>204 000</b>	<b>204 000</b>
<b>Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>		
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 803
	<b>0</b>	<b>4 803</b>
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>4 803</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	2 770	2 565
	<b>2 770</b>	<b>2 565</b>
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 770</b>	<b>2 565</b>



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	176 416	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	103 433	48 507
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	616	49 965
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 703
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>280 465</b>	<b>100 175</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 535 458	4 071 136
Transaktionskonto	1 535 950	843 577
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 071 408</b>	<b>4 914 713</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	42 678 668	43 678 668
Nästa års amortering och omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 300 000	-21 978 668
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>24 378 668</b>	<b>21 700 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,15%	2022-11-14	11 978 668,00	-11 978 668,00	0,00	0,00
SBAB	4,21%	2023-11-22	6 800 000,00	-6 800 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-05-14	0,00	6 800 000,00	0,00	6 800 000,00
SBAB	3,15%	2024-07-09	11 100 000,00	0,00	400 000,00	10 700 000,00
SBAB	3,14%	2025-07-09	11 400 000,00	0,00	400 000,00	11 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2026-10-30	0,00	11 978 668,00	0,00	11 978 668,00
SBAB	4,21%	2027-07-14	2 400 000,00	0,00	200 000,00	2 200 000,00
<b>Summa</b>			<b>43 678 668,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>42 678 668,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under räkenskapsåret ska föreningen amortera 800 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån på 17,5 mkr (SBAB och HB) 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.



<b>Not 19 Skatteskulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skatteskulder	23 890	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	246 624
Debiterad preliminärskatt	0	-232 254
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>23 890</b>	<b>14 370</b>
<b>Not 20 Övriga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	120 774	124 532
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3 216
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>120 774</b>	<b>127 748</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	1 351
Upplupna räntekostnader	136 376	89 009
Upplupna driftskostnader	0	31 404
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 824
Upplupna elkostnader	43 015	80 904
Upplupna värmekostnader	170 640	149 090
Upplupna revisionsarvoden	30 000	0
Upplupna styrelsearvoden	0	34 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60	263 118
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	715 801	491 493
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 095 892</b>	<b>1 149 493</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	88 565 000	88 565 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

### **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

---

Britt-Marie Andersson

---

Mats Laurell

---

Johnny Jonsson

---

Ann-Sofi Löf

---

Marie Karlsson

---

Boo Sjögren

---

Miltos Vourkas

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå

---

Per Engzell  
Extern revisor

---

Kerstin Bergström  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557515924440

## Dokument

231191 Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-04-23 15:07:11 CEST (+0200) av Delal Saleh (DS)  
Färdigställt 2024-04-24 16:36:25 CEST (+0200)

## Initierare

Delal Saleh (DS)  
Riksbyggen  
delal.saleh@riksbyggen.se

## Signerare

Birtt-Marie Andersson (BA)  
britten.andersson@ownit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BRITT-MARIE ANDERSSON"  
Signerade 2024-04-23 15:37:29 CEST (+0200)

Ann-Sofi Löf (AL)  
annsoffanl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann-Sofi Birgitta Löf"  
Signerade 2024-04-23 20:43:19 CEST (+0200)

Boo Sjögren (BS)  
boo.sjogren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Boo Sjögren"  
Signerade 2024-04-24 10:36:36 CEST (+0200)

Johnny Jonsson (JJ)  
jonsson.johnny2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHNNY JONSSON"  
Signerade 2024-04-23 16:49:52 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515924440

Marie Karlsson (MK)  
marie73Karlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIS  
MARIE ELISABETH KARLSSON"  
Signerade 2024-04-24 11:32:59 CEST (+0200)

Mats Laurell (ML)  
mats.laurell@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats  
Erik Laurell"  
Signerade 2024-04-24 12:28:26 CEST (+0200)

Miltos Vourkas (MV)  
Miltos.Vourkas@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MILTOS VOURKAS"  
Signerade 2024-04-23 15:55:12 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)  
Engzells Revisionsbyrå  
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2024-04-24 16:36:25 CEST (+0200)

Kerstin Bergström (KB)  
kerstin.bergstrom@pedagogkonsult.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kerstin Bergström"  
Signerade 2024-04-24 16:29:55 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515924440

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>

