



Årsredovisning 2023



BRF Lingonet

Org nr 769607-6350

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för BRF Lingonet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Alla belopp redovisas i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2023 sålt fyra av föreningens lägenheter och medd de medel som försäljningen inbringade så har föreningen amorterat av 23 245 206:- på föreningens banklån.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. År 2023 är föreningens fjortonde verksamhetsår.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2001-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-01 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-01-18 hos Bolagsverket.

Förtroendeposter

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman 2023-05-11:

Christoffer Amlert	Ordförande
Björn Bekkhus	Ordinarie ledamot (utträtt hösten 2023)
Victoria Noël	Ordinarie ledamot (utträtt i februari 2024)
Anna-Marit Lehtinen	Ordinarie ledamot
Agneta Bern	Ordinarie ledamot
Helene Wiberg	Ordinarie ledamot (tillträdde i februari 2024)

Mattias Bjurling Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kerstin Hedberg	Extern revisor	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Bengt Beergrehn	Revisorssuppleant	Finnhammars Revisionsbyrå AB

Bjarne Kirsebom Intern revisor

Valberedning

Jens Forsberg Sammankallande

Philip Olsson

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 169 (161) st.
Under året har 9 (13) överlåtelser skett och 4 upplåtelser skett.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Nedanstående avtal finns för förvaltning av fastigheten:

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Fastighetsservice
El
Fjärrvärme
Hisservice
Jourservice
Brandskydd
Sophämtning
Sopsug
Städning
Gårdsmiljö
Snöröjning
Internet
TV
Fastighetsnät
Tvättstuga

Leverantör

Fastum AB
HSB Stockholm ekonomisk förening
BNL Bygg- och Fastighetsservice AB
Fortum AB
Fortum AB
Hissen El Mek Verkstad AB
Securitas AB
Brand & Industriskydd
Svensk Recycling & Fastighetsservice AB
Sopsug i Högalids Samfällighetsförening
Svensk Recycling & Fastighetsservice AB
HSB Mark & Trädgård AB
Peab Drift & Underhåll AB
Bahnhof AB
Tele 2
Stokab
Tvättstugan städas som tidigare vid tvättidens slut av den som tvättat, därutöver tillsyn veckovis av anlitat städföretag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna.

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Arvodet har utgått till styrelseledamöter och extern revisor samt till lekmannarevisor och valberedning.

Information om föreningens fastighet

Förvärv

Föreningen förvärvade 2009-09-29 tomträtten till fastigheten Drakenberg 15 i Stockholms stad. Fastigheten omfattar Drakenbergsgatan 18-30 inklusive angränsande gatumark. Fastigheten försålde i befintligt skick av AB Svenska Bostäder.

Tomträtt

Föreningen äger tomträtten till fastigheten. Marken ägs av Stockholms stad. Föreningen betalar tomträttsavgäld årligen till Stockholms stad. Avgäldsperioderna är hela decennium vilket betyder att ändring av avgäld kan påkallas av endera part under näst sista året i avgäldsperioden för ikraftträdande nästkommande decennium. Avgäldsändring har påkallats av Stockholms stad och ny avgäld har beslutats. Tomträttsavgälden är f.n. (2022) 2.053.604 kr/år och höjs stegvis årligen och från och med 2025 uppgå till den nya avgälden som är 2.115.282 kr/år.

Fastighetsvärden, försäkring och fonderingar

Fastigheten är taxerad till 380.000.000 kronor.

Byggnadsvärdet är 132.600.000 kronor och markvärdet är 247.400.000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan för 30 år som upprättades 2017.

Byggnadsår och areor

Fastighetens byggår är 1970. Fastigheten består av fyra flerbostadshus i sex eller sju våningar.

Till fastigheten hör angränsande gatumark Drakenbergsgatan.

Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalarea är enligt taxeringsbeskedet 10.311 kvm varav 8 038 kvm utgör bostadsarea och 628 kvm hyresrätter samt 1 106 lokalyta och övriga ytor 539 kvm.

Lägenheter och lokaler

Totala antalet lägenheter är 116 st. Av dessa är 109 st lägenheter med bostadsrätt och 7 st lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<u>Antal lägenheter</u>	<u>Antal rum och kök</u>
5	1 rum och kök
72	2 rum och kök
25	3 rum och kök
8	4 rum och kök
6	5 rum och kök
116	

Antalet lokaler i gatuplan är sex. I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

1 förskola

3 föreningsverksamhet

1 verksamhet inom protetik

1 butik

Föreningen hyr dessutom ut gatumark för parkering till Stockholms Stads Parkering AB (Stockholms stads parkeringsbolag) och mast för mobiltelefoni till Telia Mobitel AB samt vissa förråd.

Föreningen har avtalat med Avarn Security gällande parkeringsövervakning på Drakenbergsgatan och mast för mobiltelefoni till Telia Mobitel AB samt vissa förråd.

Fastighetens tekniska status och underhållsåtgärder

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Driftsstart av laddstolpar på föreningens parkeringsplatser	2023
Renovering av husets entreportar	2023
Översyn och uppdatering av alla avtal med våra leverantörer	2023
Påbörjat arbete med att måla om alla trapphus	2023
Slamspolning av alla gatubrunnar	2023
Skyddsvärnet har tagit över en lokal i gatuplan samt ett stort förråd i föreningens källare	2023
Syn av sakkunnig samt installation utrustning skyddsrum H119 och L7	2022
Digitalt lås- och passersystem samtliga portar	2022
Inhägnad cykelparkering portalen	2022
Renovering kakelväggar tvättstuga	2022
Renovering loftgångsgolv H119	2022
Total renovering av gatans körfält och trottoarer med asfaltering, nya gatubrunnar, ny belysning och nyplantering av träd	2021
Iordningställande av utökad parkering och förberedelse för laddstationer samt upphandling av nytt bevakningsföretag	2021
Renovering av portal mot Lignagatan	2021
Renovering yttervägg källarplan p.g.a. risk för vattenintrång	2021
Installation sensorbelysning källarplan	2021
Iordningställande av barnvagns- och cykelrum H119	2021
Relining av samtliga horisontella och vertikala avloppsrör	2019
Renovering av samtliga hyresgästbadrum för att nå gällande krav på våtrumsstandard	2019
Djupgående undersökning inför beslut om relining eller stambyte med inspektion av avlopps- och vattenledningsrör samt tätskikt i fastigheten inkl. bostäder.	2018
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2018
Beskärning av popplar för att undvika rotskador	2018
Upprättande av underhållsplan för 30 år	2017
Installation av ventilationsaggregat	2017
Installation av fastighetsnät fiber 1000/1000	2017
Översyn av Drakenbergsgatans status	2017
Renovering av trädgård och utemiljö	2016
Renovering av yttertak	2016
Installation av låssystem	2016
Installation av nya stamventiler	2016
Målning av källargångar	2016
Stamspolning av avloppsledning	2015
Renovering av fasad inkl loftgångar och balkonger	2015
Säkerhetsdörrar	2015
Nya fönster med energisparglas och bullerdämpning	2015
Energisparande isolering av balkongvägg mot lägenhet	2015

Installation av bergvärme	2015
Nya radiatortermostater	2015
Installation och injustering av nya ventiler i undercentral	2015
Renovering av tvättstuga med energisparande maskiner	2015
Renovering enligt kontrakt av förskola	2015
Trapphusrenovering samtliga uppgångar	2014
Målning av samtliga portar	2014
Miljöstugan, glasdörr och målning insides	2014
Återställande av Skyddsvärnets lokal efter större vattenskada	2014
Uthyrning/sammanläggning av butikslokaler	2013
Nya hissar L5 och L7	2013
Djuprengöring av stengolv/trappor	2013
Reparation av trappa vid gavel	2013
Återställande av trädgården efter rörarbete 2012	2013
Översyn och underhåll av undercentral	2012
Översyn och underhåll av beläggning yttertak	2012
Nedläggning av ny avloppsledning	2012
Nedtagning av träd pga skaderisker	2012
Högtrycksspolning av gatubrunnar	2012
Iordningställande av barnvagns- och cykelrum H119	2012
Iordningsställande/uthyrning av outhyrt källarförråd	2012

Skatter och avgifter

Den lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften skall gälla. För hyreshus är avgiften 1 589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 788	9 522	9 233	9 124
Resultat efter finansiella poster	-4 169	-3 519	-1 650	-758
Soliditet (%)	87	79	75	74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	573	525	505	491
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 053	5 308	6 330	6 385
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 917	6 808	8 121	8 191
Sparande per kvm (kr/kvm)	-26	117	191	211
Räntekänslighet (%)	7	13	16	19
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	192	147	121	100
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	45	44	44	43

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Tidigare år har avskrivningar inte täckts av åravgifterna. Årets förlust beror på kraftigt ökade räntekostnader. Bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska åtaganden kan därför komma att, vid behov, finansieras av avgiftshöjningar, hyreshöjningar samt nya banklån. De huvudsakliga åtagandena bedöms utgöras av framtida underhåll på byggnad, räntor samt amorteringar. Styrelsen har löpande protokollförda möten för uppföljning av åtagandena. Styrelsen har beslutat att höja avgift med 10% från 1/4 2024 för att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 388	49 397	4 306	-19 120	-3 519	211 453
Upplåtelse bostadsrätt	7 304	15 781				23 085
Disposition av föregående års resultat:			-758	-2 761	3 519	0
Årets resultat					-4 169	-4 169
Belopp vid årets utgång	187 692	65 178	3 548	-21 881	-4 169	230 369

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 880 589
årets förlust	-4 169 023
	-26 049 612
behandlas så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 140 000
Utnyttjande av fond för yttre underhåll för periodiskt underhåll	-757 082
i ny räkning överföres	-26 432 530
	-26 049 612

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	1	4 608 420	4 221 848
Hysesintäkter	2	5 168 976	5 269 331
Övriga rörelseintäkter	3	360 861	39 814
Summa nettoomsättning		10 138 257	9 530 993
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-638 779	-435 435
Periodiskt underhåll		-757 082	-1 897 565
Driftskostnader	4	-5 862 705	-5 065 878
Administrationskostnader	5	-857 726	-886 746
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-427 302	-492 050
Fastighetsskatt/avgift		-524 324	-516 204
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-9 067 918	-9 293 878
Avskrivning byggnad	7	-1 052 777	-1 052 777
Avskrivningar övrigt		-2 093 837	-1 774 606
Summa avskrivningar		-3 146 614	-2 827 383
Resultat före finansiella poster		-2 076 275	-2 590 268
Ränteintäkter		132 009	43
Räntekostnader på fastighetslån		-2 195 895	-924 904
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 862	-3 501
Summa kapitalnetto		-2 092 748	-928 362
Resultat efter finansiella poster		-4 169 023	-3 518 630
Årets resultat		-4 169 023	-3 518 630

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	8, 9, 10,		
Byggnad	11	258 094 517	260 912 842
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	8 894	10 080
Pågående arbete	13	0	258 938
Summa materiella anläggningstillgångar		258 103 411	261 181 860
Summa anläggningstillgångar		258 103 411	261 181 860
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 661	22 406
Aktuella skattefordringar		40 876	2 256
Övriga fordringar	14	1 504 779	81 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	855 354	816 343
Avräkningskonto förvaltare		1 301 947	533 267
Summa kortfristiga fordringar		3 736 617	1 455 566
<i>Kassa och bank</i>		2 482 101	5 353 352
Summa omsättningstillgångar		6 218 718	6 808 918
SUMMA TILLGÅNGAR		264 322 129	267 990 778

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		252 870 365	229 785 365
Fond för yttre underhåll		3 548 648	4 306 213
Summa bundet eget kapital		256 419 013	234 091 578
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 880 589	-19 119 524
Årets resultat		-4 169 023	-3 518 630
Summa fritt eget kapital		-26 049 612	-22 638 154
Summa eget kapital		230 369 401	211 453 424
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		110 148	133 131
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	31 481 191	54 726 397
Förskott från kunder		8 891	88 580
Leverantörsskulder		764 718	485 292
Aktuella skatteskulder		121 793	76 809
Övriga skulder		139 673	57 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 326 314	969 725
Summa kortfristiga skulder		33 842 580	56 404 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		264 322 129	267 990 778

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 169 023	-3 518 630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 146 614	2 827 383
Betald skatt		6 364	3 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 016 045	-687 742
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-11 255	1 256 841
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 462 496	-112 157
Förändring av leverantörsskulder		279 426	-204 256
Förändring av kortfristiga skulder		336 170	-1 292 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 874 200	-1 039 560
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-457 178	-589 743
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		389 013	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-68 165	-589 743
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av bostadsrätt		23 085 000	3 300 000
Amortering av lån		-23 245 206	-10 547 218
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-160 206	-7 247 218
Årets kassaflöde		-2 102 571	-8 876 521
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 886 619	14 763 140
Likvida medel vid årets slut		3 784 048	5 886 619

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas

Fordringar värderas till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningen har ny förvaltare från år 2022 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärde minskat med planenliga avskrivningar samt korrigerat för eventuella upp- eller nedskrivningar. Avskrivningar påbörjas då tillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde enligt inkomstskattelagen (1999:1229) redovisas som kostnad vid första redovisningstillfället.

Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar är fördelat på komponenter om det består av betydande komponenter med en väsentlig skillnad i nyttjandeperiod.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Inget restvärde föreligger.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker i enlighet med föreningens stadgar.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	4 608 420	4 221 848
	4 608 420	4 221 848

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Hysesobjekt, övriga objekt	80 844	0
Hysesintäkter, bostäder	739 670	1 061 797
Hysesintäkter, lokaler moms	481 973	500 455
Hysesintäkter, lokaler ej moms	2 622 020	2 410 610
Hysesintäkter, p-plats moms	651 895	553 743
Hysesintäkter, p-plats ej moms	229 272	259 822
Hysesint, övr objekt ej moms	137 726	269 779
Deb. fastighetsskatt, moms	42 568	38 410
Deb. fastighetsskatt, ej moms	176 528	174 714
Tillägg HR	6 480	0
	5 168 976	5 269 330

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Uppvärmning, moms	7 128	0
Betalningspåminnelse	1 681	0
Pantförskrivningsavgift	0	25 450
Avgift andrahandsupplåtelse	2 625	5 211
Återv. tid avskr kundfordr	0	9 153
Elprisstöd	145 108	0
Övr ej momspl ers. och intäkt	204 318	0
	360 860	39 814

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsel	1 213 142	861 335
Fjärrvärme	402 272	446 464
Avfallshantering	173 472	330 564
Fastighetsförsäkring	189 172	214 695
Tomträttsavgälder	2 214 673	2 066 000
Kommunikation	201 411	196 889
Gemensamhetsanläggning	110 578	0
Vatten- och avlopp	363 103	208 823
Fastighetsskötsel grundavtal	270 031	234 178
Städning grundavtal	79 940	80 115
Takskottning	15 795	0
Snöröjning/sandning	64 315	84 609
Skötsel gård	6 139	133 098
Städning extradebiteringar	62 398	1 864
Hiss serviceavtal	8 992	12 958
Bevakningskostnader grundavtal	40 051	18 414
Hiss besiktning	5 964	7 877
Fastighetsskötsel extradeb	0	22 990
Hyra av entrémattor	25 057	18 342
Myndighetskrav	0	18 439
Serviceavtal	57 556	98 228
Bevakn.kostn utryckning/jour	2 663	9 996
Förhandlingskostnader	9 613	0
Skadedjurstillägg	44 907	0
Övriga kostnader	98 044	0
Hyra/leasing av maskin/fordon	22 002	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	181 415	0
	5 862 705	5 065 878

Not 5 Administrations-, förvaltnings- och övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	123 612	109 050
Tillkommande tjänster ekonomisk förvaltning	16 898	19 987
Teknisk förvaltning grundavtal	193 026	496 577
Övriga administrationskostnader	6 771	57 690
Kreditupplysning	4 331	2 629
Kontorsmaterial	0	2 327
Postbefordran	487	8 146
Föreningsstämma/medlemsmöten	16 078	12 404
Hantering överåtelse o pant	19 271	13 509
Revisionsarvode extern revisor	39 760	93 594
Revisionsarvode intern revisor	5 000	10 000
Tekn. förvaltning extradeb.	4 762	14 488
Bankkostnader	3 088	6 614
Övriga externa tjänster	116 345	15 242
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	8 370	15 744
Övriga kostnader	6 916	58
Juridisk konsultation	0	8 687
Mäklararvoden	248 000	0
Medlem/föreningsavgifter, avdragsgilla	5 706	0
Hemsida	27 311	0
Mobil- och IP-telefoni	11 994	0
	857 726	886 746

Not 6 Arvoden som utgått under året

	2023	2022
Styrelsearvoden	324 600	370 000
Valberedningsarvode	10 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	92 702	102 050
	427 302	492 050

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Markanläggning	2 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 %

Not 8 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 555 545	210 555 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 555 545	210 555 545
Ingående avskrivningar	-13 947 638	-12 894 861
Årets avskrivningar	-1 052 777	-1 052 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 000 415	-13 947 638
Utgående redovisat värde	195 555 130	196 607 907
Taxeringsvärden byggnader	132 600 000	132 600 000
Taxeringsvärden mark	247 400 000	247 400 000
	380 000 000	380 000 000
Bokfört värde byggnader	195 555 130	196 607 907
Bokfört värde mark	0	0
	195 555 130	196 607 907

Not 9 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 213 790	65 213 790
Inköp porttelefoner	258 938	0
Återföring moms 2021	-389 013	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 083 715	65 213 790
Ingående avskrivningar	-9 524 246	-7 928 908
Årets avskrivningar	-1 874 117	-1 595 338
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 398 363	-9 524 246
Utgående redovisat värde	53 685 352	55 689 544

Not 10 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 593 335	6 272 048
Inköp		3 321 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 593 335	9 593 335
Ingående avskrivningar	-977 944	-800 456
Årets avskrivningar	-191 865	-177 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 169 809	-977 944
Utgående redovisat värde	8 423 526	8 615 391

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp laddstolpar	457 178	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 178	
Årets avskrivningar	-26 669	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 669	0
Utgående redovisat värde	430 509	0

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 719	23 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 719	23 719
Ingående avskrivningar	-13 639	-11 859
Årets avskrivningar	-1 186	-1 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 825	-13 639
Utgående redovisat värde	8 894	10 080

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt porttelefon	0	258 938
	0	258 938

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Saldo på skattekonto	40 876	2 256
Andra kortfristiga fordringar	1 504 779	81 294
Avräkningsfordran på Fastum	1 301 947	533 267
	2 847 602	616 817

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Exploateringskontoret	592 250	551 173
Fastighetsförsäkring	62 319	56 143
Övriga förutbetalda kostnader	168 956	177 937
Ekonomisk förvaltning	31 829	31 090
	855 354	816 343

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB, 20358742	4,88	2024-03-14	11 379 035	15 525 738
SBAB, 20358874	3,43	2023-03-14	0	10 786 460
SBAB, 20358920	3,36	2023-03-13	0	6 667 331
SBAB, 20358955	4,97	2024-01-19	5 546 781	5 667 331
SBAB, 27122078	4,93	2024-03-20	14 555 375	14 639 537
SBAB, 30486684	3,11	2023-02-08	0	1 440 000
			31 481 191	54 726 397
Kortfristig del av långfristig skuld			31 481 191	54 726 397

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror nästkommande år	590 278	233 327
Upplupna räntekostnader	136 359	140 153
Fjärrvärme	60 733	59 620
Teknik	0	14 488
El	110 032	213 868
Upplupna styrelsearvoden	210 000	185 000
Upplupna arvoden valberedning	10 000	10 000
Sociala avgifter på arvoden	69 124	61 269
Ber arvode för revision extern	52 000	52 000
Reparation hiss	10 594	0
Snöröjning	6 000	0
Kommunikation	741	0
Vatten och avlopp	52 716	0
Reparation VA	9 602	0
Reparation	8 135	0
	1 326 314	969 725

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda för skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	76 300 000	76 300 000
	76 300 000	76 300 000

Den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Christofer Amlert
Ordförande

Anna-Marit Lehtinen

Helene Wiberg

Mattias Bjurling
Suppleant, träder i ordinarie ledamots ställe

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Bjarne Kirsebom
Intern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anne Helene Wiberg

Styrelseledamot

Serienummer: dde095c67dd2b3[...]be9ff26da596b

IP: 2.66.xxx.xxx

2024-05-31 09:36:44 UTC



Barbro Anna-Marit Lehtinen

Styrelseledamot

Serienummer: 6073ff0f6602a1[...]d867c6786cc15

IP: 85.24.xxx.xxx

2024-05-31 10:16:02 UTC



CRISTOFER AMLERT

Ordförande

Serienummer: 74b0996be44f99[...]83cdee0bf120c

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-05-31 10:45:53 UTC



MATTIAS BJURLING

Suppleant

Serienummer: 9b2cbe82a8e585[...]5104779b99cb7

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-05-31 11:53:35 UTC



Kerstin Elisabeth Hedberg

Revisor

Serienummer: 6ff8b2ac92a610[...]22455cd5f5559

IP: 185.40.xxx.xxx

2024-05-31 11:58:48 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>