



FASTIGHETSÄGARNA

Årsredovisning 2022/2023

Brf Söderbysjön

Årsredovisning för

Brf Söderbysjön

769608-3158

Räkenskapsåret
2022-09-01 - 2023-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderbysjön (769608-3158) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-22 hos Bolagsverket. Föreningens har sitt säte i Stockholm.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar fastigheten Landstingsmannen 1 i Stockholms kommun genom ett tomträttsavtal med kommunen. Tomträttsavtalet gäller i tio år från och med den 1 oktober 2022. Enligt avtalet höjs tomträttsavgälden successivt från den 1 oktober 2022 och fyra år framåt. Från den 1 oktober 2026 löper det nya tomträttsavtalet oförändrat fram till 30 september 2032. Fastighetens adress är Svartågatan 29-67, Svartågatan 48-84 och Stångåvägen 4-28. Enligt tomträttsavtalet är tomtens area 37 103 m² och bostadsarean 26 688 m².

På fastigheten finns 14 byggnader med 359 lägenheter. Byggnaderna är uppförda år 1954 och värdeår för byggnaderna är 1975. Byggnaderna stamrenoverades under åren 1992-1993. Under åren 2015-2018 tilläggsisolerades och putsades fasaderna, fönstren byttes och grunderna dränerades. Under åren 2018-2020 byttes eller relinades de horisontella avloppsstammarna i källargångarna. Relining är en metod för att invändigt renovera rören. Under åren 2018-2021 byttes i byggnaderna all inkommande el, alla elcentraler i källare och lägenheter samt elstigare fram till elcentralerna. Därutöver har följande större underhålls- och investeringsåtgärder utförts under de senaste åren:

2023 Fönster och fasadskylt till tvättstugan renoverades
2022/2023 Installerades laddstolpar till 24 parkeringsplatser
2022 Installerades solceller på taket till tvättstugan
2021 Föreningslokalen för föreningen totalrenoverades
2021 Föreningen antog policyn Huskurage och informerade samtliga medlemmar om policyn
2021 Entréportarna i trä slipades och lackades. Portikerna i betong renoverades.
2021 Gemensamma grillplatser anlades
2020 Tillfälliga kontorsplatser inrättades för att underlätta för medlemmars hemarbete
2020 Optimering av föreningens sophantering
2020 Samtliga taken tvättades och impregnerades samt takpannor lagades
2019 Byte av maskinpark, tvättstuga
2018 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd och godkänd

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Proinova Agency AB. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Föreningens 359 lägenheter fördelar sig enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
50	170	96	40	3

Av de 359 lägenheterna är 19 hyresrätter. Utöver lägenheterna finns det 37 uthyrningsbara lokaler och mindre förråd, 38 garage samt 35 parkeringsplatser. Föreningen har även en elbilspool.

Fastighetsägarna Service biträder styrelsen med föreningens förvaltning. Johanneshovs Fastighetsservice AB sköter föreningens utemiljö (inklusive snöröjning).

Föreningen har bl.a. följande avtal:

Fastighetsägarna Service Stockholm AB	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning
Johanneshovs Fastighetsservice AB	Skötsel av utemiljö och snöröjning
Fortum Ellevio	El
Sthlm Exergi AB	Värme (fjärrvärme)
Sthlm Vatten och Avfall AB	Hushållssopor och matavfall
Ownit AB	Bredband
Com Hem	Kabel-TV
Prezero	Källsorterat avfall
Säkerhetsintegrering AB	Boknings- och passersystem
Elbilio AB	Elbilspool
Otis AB	Hisservice

Styrelsen har ordet

Under räkenskapsåret har styrelsen ägnat mycket tid åt att avloppsstamsarbete i källargångarna. Förgreningarna till de horisontella avloppsstammarna har relinas. Detta arbete kommer att fortsätta även under nästa räkenskapsår. En vattenmätare på Stångåvägen 4-6 har också bytts ut och så har fönster och skylt till tvättstugan renoverats.

I början av året förhandlade styrelsen fram ett nytt avtal med bredbandsleverantören Ownit och ett avtal med Tele2/ComHem. Det nya avtalet med Ownit ger medlemmarna ett snabbare internet för samma låga pris på 99 kronor per månad. Det nya tv-avtalet med Tele2 ger föreningen basutbudet för ett billigare pris.

I början av året 2023 avslutades också installationen av de 24 laddstolparna för föreningens parkeringsplatser. Installationen drog ut på tiden på grund av leveransproblem för vissa delar. För detta har styrelsen beviljats ett miljöbidrag från Naturvårdsverket. För att bidra till miljön och sänka föreningens energikostnader sänkte styrelsen en grad på fjärrvärmen vilket gör att förbrukningen minskar med cirka fem procent.

Styrelsen har också förhandlat fram nya avtal för parkeringsplatser och garage för att de ska ligga på en mer rättvis prisnivå.

Styrelsen har bytt plats på Bytesrummet som har fått ny lokal på gaveln för Svartågatan 48. Styrelsen har köpt in en projektor och högtalare till föreningslokalen och uppgraderat Hobbyrummet med ny utrustning. Styrelsen har också utannonserat en verksamhetslokal på Svartågatan 70 som blev uppsagd och tecknat ett nytt långsiktigt avtal till marknadsmässig hyra.

Under våren genomförde Fastighetsägarna den årliga tillsynen (2023-05-04). Den innehöll ett fåtal mindre anmärkningar varav flera är åtgärdade och fastigheterna bedömdes överlag vara i gott skick.

Styrelsen har under räkenskapsåret sålt två hyresrätter. Ena hyresrätten renoverades under räkenskapsåret innan den såldes. Försäljningarna gav föreningen cirka 5,3 miljoner kronor. Medlen har använts för att amortera 7 miljoner kronor av föreningens lån.

I slutet av räkenskapsåret påbörjades ett arbete med att byta ut belysning i källarna till mer miljö- och kostnadseffektiva ledlampor. Utbytet av belysning beräknas vara klart till hösten 2023 och utbytet var nödvändigt eftersom de lågenergilampor som är installerade i källarna har slutat tillverkas.

I slutet av räkenskapsåret beslutade styrelsen också att amortera ytterligare 2,5 miljoner kronor.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter/suppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johannes Wik	Ordförande	2024
Jenny Johannsson	Ledamot (kassör)	2025
Sofia Åkerlund	Ledamot	2024
Karin Höglund	Ledamot	2024 (avgått på egen begäran fr.o.m. februari 2023)
Emanuel Grau Sundström	Ledamot	2024
Jonatan Adolfsson	Ledamot	2025
Pamela Vergara Örtenmark	Ledamot	2025
Ellen Arvidsson	Suppleant	2024 (avgått på egen begäran fr.o.m. juli 2023)
Elin Hultqvist	Suppleant	2024 (avgått på egen begäran fr.o.m. februari 2023)
Liv Klingenberg de Verdier	Suppleant	2024

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 25 protokollförda sammanträden utöver föreningsstämmen.

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer och övriga funktionärer har under året haft följande sammansättning:

Revisorer/övriga funktionärer	Uppdrag
Lisa Hall	Föreningsvald revisor
Veronica Jiglin	Föreningsvald revisorssuppleant
Olle Alexandersson, Nexia Revision Stockholm	Auktoriserad revisor
Nexia Revision Stockholm KB	Externrevisorsuppleant
Calle Hedrén	Valberedning (sammanställande)
Ada Fredelius	Valberedning
Mikael Dänsel	Valberedning

Flerårsöversikt

	2023-08-31	2022-08-31	2021-08-31	2020-08-31	Belopp i kr 2019-08-31
Nettoomsättning (tkr)	20 272	20 178	18 681	20 041	20 272
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 450	-2 991	-7 160	-955	-9
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	44	44	44	44	44
Balansomslutning (tkr)	356 696	360 819	369 516	369 155	356 297
Soliditet %	72,7%	71,0%	68,6%	65,9%	65,7%
Likviditet %	470%	476%	476%	329%	185%
Driftskostnader, kr/kvm	484	550	624	484	457
Driftskostnader exkl underhåll kr/kvm	444	433	413	359	399
Ränta, kr/kvm	92	41	50	56	81
Underhållsfond, kr/kvm	44	72	275	359	373
Lån, kr/kvm	4 140	4 449	4 933	5 380	5 161
Avgift, kr/kvm	834	833	833	833	833

Nyckeltalen per kvadratmeter är beräknade på bostadsarea (21 311 kvm) plus lokalarea (1 558 kvm) förutom avgifter per kvm som är beräknad på bostadsrättsytan.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid						
årets ingång	171 342 897	91 180 827	1 643 215	-4 849 933	-2 991 415	256 325 591
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 000 000	-1 000 000		
lanspråktagande av underhållsfond			-1 643 215	1 643 215		
Balanseras i ny räkning				-2 991 415	2 991 415	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	782 085	4 492 915				5 275 000
Årets resultat					-2 450 173	-2 450 173
Belopp vid						
årets utgång	172 124 982	95 673 742	1 000 000	-7 198 133	-2 450 173	259 150 418

Tidigare år redovisades årets förändringar i underhållsfonden samma år som den föreslogs i årsredovisningen. Detta ändras från bokföringsår 2017/2018 och förändringar i underhållsfonden redovisas efter att föreningsstämman har fattat beslut om förslag till resultatdisposition. Båda tillvägagångssätten är förenliga med god redovisningssed.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-7 198 133
Årets resultat	-2 450 173
	-9 648 306

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-989 855
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgar	1 000 000
Balanserat resultat	-9 658 451
	-9 648 306

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
Nettoomsättning	2	20 272 372	20 177 524
Statliga bidrag		246 276	-
		<u>20 518 648</u>	<u>20 177 524</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader och underhåll	3	-11 065 690	-12 571 063
Övriga externa kostnader	4	-1 382 015	-1 382 123
Personalkostnader och arvoden	5	-551 345	-400 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-7 869 007	-7 869 009
Rörelseresultat		<u>-349 409</u>	<u>-2 045 307</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 330	-158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 115 094	-945 950
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 450 173</u>	<u>-2 991 415</u>
Resultat före skatt		<u>-2 450 173</u>	<u>-2 991 415</u>
Årets resultat		<u>-2 450 173</u>	<u>-2 991 415</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	338 833 599	345 830 886
Inventarier, maskiner och installationer	7	1 165 426	1 357 884
Pågående nyanläggningar	8	3 230 268	459 918
		<u>343 229 293</u>	<u>347 648 688</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>343 229 293</u>	<u>347 648 688</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		73 608	94 776
Övriga fordringar inkl. avräkningskonto Fastighetsägarna	9	11 768 795	11 479 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		540 288	868 168
		<u>12 382 691</u>	<u>12 442 114</u>
Kassa och bank	10	1 083 701	728 380
Summa omsättningstillgångar		<u>13 466 392</u>	<u>13 170 494</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>356 695 685</u>	<u>360 819 182</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 000 000	1 643 215
Medlemsinsatser		267 798 724	262 523 724
		<u>268 798 724</u>	<u>264 166 939</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 198 133	-4 849 933
Årets resultat		-2 450 173	-2 991 415
		<u>-9 648 306</u>	<u>-7 841 348</u>
Summa eget kapital		<u>259 150 418</u>	<u>256 325 591</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	16 000 000	101 747 500
		<u>16 000 000</u>	<u>101 747 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	78 677 500	-
Leverantörsskulder		400 831	568 212
Övriga kortfristiga skulder	12	27 900	13 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 439 036	2 164 694
		<u>81 545 267</u>	<u>2 746 091</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>356 695 685</u>	<u>360 819 182</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 450 173	-2 991 415
Återföring avskrivningar		<u>7 869 007</u>	<u>7 869 009</u>
		5 418 834	4 877 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>5 418 834</u>	<u>4 877 594</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		349 697	-94 543
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-121 676</u>	<u>-530 329</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>5 646 855</u>	<u>4 252 722</u>
Investeringsverksamheten			
Byggnader och mark			-1 588 370
Pågående arbeten		<u>-3 184 112</u>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-3 184 112</u>	<u>-1 588 370</u>
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelser		5 275 000	5 895 000
Amortering av lån		<u>-7 070 000</u>	<u>-11 070 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-1 795 000</u>	<u>-5 175 000</u>
Årets kassaflöde		<u>667 743</u>	<u>-2 510 648</u>
Likvida medel vid årets början inkl. avräkningskonto FÄ		<u>12 074 702</u>	<u>14 585 350</u>
Likvida medel vid årets slut inkl. avräkningskonto FÄ		12 742 445	12 074 702

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Då K3-regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter. Avskrivningar sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	0,83%
Markanläggning	2-10%
Installationer	6,66%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen byggnad:

- Stomme 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-50 år
- Installationer, värme, el VVS, ventilation mm. 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader yttertak mm. 10-15 år
- Inre ytskikt mm. 10-20 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Årsavgifter	16 847 316	16 759 256
Hyror, bostäder	1 618 358	1 718 264
Hyror, lokaler	1 092 495	1 029 881
Hyror, garage och p-plats	516 197	520 163
Outhyrda bostäder, lokaler och garage	-81 899	-80 060
Rabatter	-11 318	-35 833
Arrendeavgifter	18 300	21 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	71 772	77 341
Övriga hyresintäkter för uthyrning av gästrum och föreningslokal	106 502	115 278
Försäkringsersättning	50 181	-
Avgift andrahandsuthyrning	39 495	49 683
Övriga intäkter	4 973	1 951
Summa	20 272 372	20 177 524

Not 3 Drift - och underhållskostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Drift - avser löpande reparationer och drift		
Reparationer	583 346	741 143
Fastighetsavgift bostäder	570 451	545 321
Fastighetsskatt lokaler	72 900	72 900
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022, se not 3)	1 413 592	1 228 700
Försäkringspremie	302 622	289 146
Kabel- och digital-TV	150 228	154 275
Systematiskt brandskyddsarbete	20 990	10 872
Sotning	48 450	-
Tillsyn, besiktning, kontroller (t.ex. störningsjour)	33 001	16 154
Radonmätning	-	1 845
Snöröjning	369 870	200 694
Drift och förbrukning, övrigt	2 129	13 266
Förbrukningsinventarier (bl.a möbler föreningslokal)	47 605	121 902
Hyra av inventarier (kontorsplatser)	-	625
El	419 015	469 588
Uppvärmning	2 956 266	2 925 632
Vatten	957 832	780 085
Sophämtning	672 181	602 641
Självrisk	-	20 000
Arrendeavgifter	-	913
Fastighetsskötsel nyckelhantering, driftskötsel enligt avtal	465 402	457 026
Fastighetsskötsel utöver avtal	145 549	93 497
Städning enligt avtal	362 821	339 772
Städning utöver avtal	15 151	24 153
Trädgårdsskötsel	388 718	388 428
Trädgård utöver avtal	166 216	397 835
	10 164 335	9 896 413
Underhåll - avser planerat underhåll		
Bostäder (renovering hyresrätter)	550 090	214 635
Lokaler	45 122	1 338 840
Källartrappor	-	48 450
Skyddsrum	-	26 250
Tvättstuga	-	33 759
VA/Sanitet	208 750	-
Värme	51 188	-
El		22 750

Stambyte	19 120	261 181
Port/Entré	24 085	29 500
Mark	-	670 485
Laddplatser	3 000	28 800
	<u>901 355</u>	<u>2 674 650</u>
Totalsumma drift- och underhållskostnader	11 065 690	12 571 063

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningsarvode teknik	452 857	374 178
Teknisk förvaltning utöver avtal	78 052	108 495
Förvaltningsarvode ekonomi	322 144	304 513
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	313	11 953
IT/Bredband	236	120
Kontorsmaterial	111	-
Porto / Telefon	4 696	1 037
Revisionsarvode	66 919	66 431
Konsultarvoden	89 638	176 899
Mäklararvode	78 070	111 480
Juridiska åtgärder och arvoden	13 711	28 801
Kreditupplysningar	16 178	166
Panter och överlåtelser	59 656	71 841
Medlems- och föreningsavgifter (Fastighetsägarna Stockholm)	5 730	5 162
Bankkostnader	16 342	10 059
Sommarhöns	-	2 100
Föreningsaktiviteter, årsstämma, styrelsemöte	69 479	86 068
Besiktnings- och utredningskostnader	54 323	7 530
Kostnader för elbilspool	53 560	15 290
Summa	1 382 015	1 382 123

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelsearvoden	411 278	296 177
Övriga ersättningar	10 000	16 704
Sociala kostnader	130 067	87 755
Summa	551 345	400 636

Utbetalning av arvoden har inte periodiserats utan avser delvis andra bokföringsår.
2022/2023 års styrelsearvode är uppdelat enligt följande (jämförelsesiffror inom parentes):
Styrelse: 373 000 (330 000) kr
Brandskyddsansvarig: 3 400 (3 000) kr
Valberedning: 6 750 (6 000) kr (2 250 kr per person)
Internrevisor och revisorssuppelant: 9 000 (8 000) kr

Not 6 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	369 263 529	369 012 827
-Justering avskrivning vid utrangering fönster	-	-8 287 314
-Ombyggnad	1 346 372	1 346 372
-Markanläggning	11 119 318	11 119 319
	<u>381 729 219</u>	<u>373 191 204</u>
Årets nyanskaffningar/ombyggnad		
- Elstigare	-	8 448 759
- Ombyggnad	-	89 256
- Laddstolpar	354 000	-
- Solceller	325 262	-
	<u>679 262</u>	<u>8 538 015</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 898 333	-36 509 096
-Årets avskrivning enligt plan	-7 676 549	-7 676 551
-Justering avskrivning vid utrangering fönster 2021 08 31	-	8 287 314
	<u>-43 574 882</u>	<u>-35 898 333</u>
Redovisat värde vid årets slut	338 833 599	345 830 886

Taxeringsvärde

Byggnader	266 400 000	266 400 000
Mark	176 890 000	176 890 000
	<u>443 290 000</u>	<u>443 290 000</u>
Bostäder	436 000 000	436 000 000
Lokaler	7 290 000	7 290 000
	<u>443 290 000</u>	<u>443 290 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 994 731	1 994 731
	<u>1 994 731</u>	<u>1 994 731</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-636 847	-444 389
-Årets avskrivning	-192 458	-192 458
	<u>-829 305</u>	<u>-636 847</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 165 426	1 357 884

Not 8 Pågående arbeten

	2023-08-31	2022-08-31
Pågående stambyte (avlopp)	3 230 268	134 656
Pågående arbete tak (solceller)	-	325 262
Summa	3 230 268	459 918

Not 9 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	90 233	87 901
Skattefordran	19 817	44 947
Avräkningskonto Fastighetsägarna	11 658 745	11 346 322
Summa	11 768 795	11 479 170

Not 10 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handelsbanken	1 083 701	728 380
	<u>1 083 701</u>	<u>728 380</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek 445203170058	2024-03-30	1,2%	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek 445203353415	2023-12-30	0,46%	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek 445203353415			-	16 000 000
Stadshypotek 445203431932			-	13 930 000
Stadshypotek 445203492359			-	7 000 000
Stadshypotek 44520368771			-	32 817 500
Stadshypotek 445203548788	2023-12-29	4,36%	13 860 000	-
Stadshypotek 445203549545	2023-12-29	4,35%	16 408 750	-
Stadshypotek 445203549546	2023-10-03	4,40%	16 408 750	-
Stadshypotek 445203574879	2028-03-30	3,56%	16 000 000	-
			<u>94 677 500</u>	<u>101 747 500</u>
Långfristig skuld			16 000 000	
Kortfristig skuld			<u>78 677 500</u>	
			94 677 500	

Kortfristig del av långfristig skuld uppgår till 78 677 500 kr och den delen förfaller inom ett år från bokslutsdatum.

Not 12 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga kortfristiga skulder	27 900	13 185
	27 900	13 185

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	354 697	377 000
Upplupna sociala avgifter	-	1 258
Upplupna utgiftsräntor, intern	476 804	162 706
Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 517 909	1 532 692
Tillgodo	31 318	38 228
Periodiserade kvartalshyror	58 308	52 810
	2 439 036	2 164 694

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Likviditet

Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Avsättning till underhållsfond kr/kvm

Årets avsättning till underhållsfond/ total yta

Lån, kr/ kvm

Lån/ totalyta

Avgift/ kvm

Årsavgifter/ kvm bostadsrättsarea

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Driftskostnader, kr/kvm

Driftskostnader (not 3) / totalyta

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett nytt tomträttsavtal har tecknats med kommunen. Enligt avtalet höjs tomträttsavgälden successivt från den 1 oktober 2022. Årsavgälden är 1 430 400 kr år 1, 1 503 400 kr år 2, 1 576 400 kr år 3 och 1 649 400 kr år 4. Från den 1 oktober 2026 kommer föreningen att betala en avgäld på 1 722 400 kr.

En OVK är planerad att ske i november 2023. Ingen utgiftspost än så länge men arbete har lagts ner.

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	147 103 000	147 103 000
	147 103 000	147 103 000
Summa ställda säkerheter	147 103 000	147 103 000

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Johannes Wik
Styrelseordförande

Jenny Johansson
Styrelseledamot

Sofia Åkerlund
Styrelseledamot

Hans Emanuel Grau Sundström
Styrelseledamot

Jonatan Adolfsson
Styrelseledamot

Pamela Vergara Örtenmark
Styrelseledamot

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

Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor

Lisa Hall
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.