



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Orkestern i Skellefteå
794700-3534

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Orkestern i Skellefteå, 794700-3534 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Orkestern 5. På fastigheten har under åren 1970-1973 uppförts nio hus med adress Orkestervägen 24-44, 90-110 jämna nr samt Dirigentvägen 20-42, jämna nr, ej 32, 34, 36 och innehåller 210 lägenheter med bostadsrätter samt 64 bilplatser och 102 carport. Alla bilplatser är med motorvärmare. Föreningen är med i samfälligheten Värmen och har sitt säte i Skellefteå kommun. Samfälligheten Värmen förvaltar en gemensamhetsanläggning med bland annat panncentral, carportbyggnad, miljöstugor med mera.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | <i>Antal</i> | <i>Yta m2</i> |
|---|--------------|---------------|
| 1 rum och kök | 50 | 2 062 |
| 2 rum och kök | 91 | 5 733 |
| 3 rum och kök | 69 | 5 228 |
| Bostäder | 210 | 13 023 |

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

| | |
|------------------------------------|--|
| 1998 Miljöstuga | 2015 Ledbelysning i källare |
| 1998 Energisparande åtgärder | 2016 Renovering av 64 st badrum med nya rör och golvvärmen |
| 1999 Ombyggnad köksfläktar, badrum | 2018 Panncentral i samfälligheten |
| 2002 Fönsterbyte | 2019 Nya balkonger med inglasning |
| 2003 Ventilation | 2020 Lekplats i samfälligheten |
| 2005 Belysning | 2020 Nödbelysning källargång |
| 2007 Entrédörrar | 2021 Nedmontering lekpark, Gräsmatta |
| 2012 Renovering tak | 2022 Nya carport i samfälligheten |
| 2014 Byte värmecentral | 2023 Relining |
| 2014 Rep lekpark | 2023 IMD i alla lägenheter |
| 2015 Nya anslagstavlor | |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. relining.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Byte av torktumlare och torkskåp samt energiåtgärder som påbörjats under 2023 och fortsätter under 2024. Energiåtgärderna beräknas kosta ungefär 7,8 miljoner.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 6 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7,12%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 790 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2023.

Årets avsättning till underhållsfond 0 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Karl-Axel Lindqvist | Ordförande |
| Stefan Olofsson | Vice ordförande |
| Gulzat Crusell | Sekreterare |
| Karin Vikberg | Ledamot |
| Ulla Jonsson | Ledamot |
| Anita Jakobsson | Ledamot |
| Patrik Olofsson | Ledamot |
| Kimmo Ejrevi | Utsedd av HSB Norr |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Karl-Axel Lindqvist, Ulla Jonsson, Anita Jakobsson och Patrik Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Karl-Axel Lindqvist, Stefan Olofsson, Ulla Jonsson och Anita Jakobsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Mikael Marklund med Charlotte Nilsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Kjell-Åke Henningsson.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. Vid stämman deltog 32 medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-14. Vid stämman deltog 25 medlemmar.

Anmälda ärenden var att besluta om att anta 2023-års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Väsentliga avtal

| <i>Avtalstyp</i> | <i>Leverantör</i> |
|-------------------|--------------------------------------|
| Datakommunikation | Telenor |
| Kabel-TV | Tele 2 |
| Administration | HSB Norr |
| Fastighetsskötsel | Samfälligheten Värmen och Riksbyggen |
| El | Luleå energi |
| Fjärrvärme | Skellefteå kraft |

Medlemsinformation

Under året har 18 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 267 (261) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|--------|--------|---------|
| Nettoomsättning i tkr | 10 940 | 10 152 | 10 143 | 10 139 | 10 137 |
| Resultat efter fin.poster i tkr | 1 193 | 419 | 576 | 1 175 | 2 133 |
| Årsavgifter, kr/m2 upplåten yta | 796 | 746 | 746 | 746 | 746 |
| Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % | 92 | - | - | - | - |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta | 573 | 599 | 568 | 504 | 497 |
| Energikostnad, kr/m2 totalyta | 248 | - | - | - | - |
| Skuldsättning, kr/m2 totalyta | 3 191 | 2 670 | 2 763 | 2 856 | 2 949 |
| Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt | 3 191 | - | - | - | - |
| Genomsnittlig ränta lån i % | 2 | 2 670 | 2 736 | 2 856 | 2 949,1 |
| Räntekänslighet i % | 4 | - | - | - | - |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta | 431 | 431 | 445 | 434 | 455 |
| Soliditet i % | 28,7 | 32,4 | 31,2 | 29,8 | 27 |
| Sparande, kr/m2 totalyta | 193 | 147 | 166 | 230 | 226 |

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat vid beräkningen. Ett exempel är nedskrivningar och restvärdesavskrivningar. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. **2023 justerades nyckeltalet med 0 kr.**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 560 690 kr. Under året har föreningen amorterat 1 211 688 kr enligt plan, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år. Föreningen har under året tagit två nya lån på 4 000 000 kr vardera, totalt 8 000 000 kr.

Förändring i eget kapital

| | <i>Inbetalda insatser</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början | 719 590 | 5 617 943 | 11 080 041 | 419 389 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-22 | | | 419 389 | -419 389 |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | | | | |
| Årets resultat | | | | 1 192 895 |
| Vid årets slut | 719 590 | 5 617 943 | 11 499 430 | 1 192 895 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp</i> |
|--|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel | |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond | 11 499 430 |
| Årets resultat | 1 192 894 |
| Totalt att disponera | 12 692 324 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **12 692 324**

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

RESULTATRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 10 940 365 | 10 149 507 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | <u>115 611</u> | <u>354 029</u> |
| | | 11 055 976 | 10 503 536 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift | 4 | -7 466 791 | -7 822 825 |
| Underhåll | 5 | - | -371 788 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -130 079 | -161 435 |
| Personalkostnader | 7 | -203 255 | -167 493 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8 | <u>-1 323 150</u> | <u>-1 122 124</u> |
| | | -9 123 275 | -9 645 666 |
| Rörelseresultat | | 1 932 701 | 857 870 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 10 691 | 1 276 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | <u>-750 497</u> | <u>-439 757</u> |
| | | -739 806 | -438 481 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 192 895 | 419 389 |
| Resultat före skatt | | 1 192 895 | 419 389 |
| Årets resultat | | 1 192 895 | 419 389 |

BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 11,22 | 56 267 893 | 49 615 498 |
| Förbättringar i annans fastighet | 13 | 2 496 483 | 2 610 773 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | 12 | 3 659 344 | 11 250 |
| | | <u>62 423 720</u> | <u>52 237 521</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andel i HSB Norr ek för | | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 62 424 220 | 52 238 021 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 5 118 | 102 294 |
| Avräkning HSB Norr ek för | | 3 236 569 | 2 246 484 |
| Övriga fordringar | 14 | 193 781 | 25 572 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 349 096 | 412 428 |
| | | <u>3 784 564</u> | <u>2 786 778</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 784 564 | 2 786 778 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 66 208 784 | 55 024 799 |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------|----|------------------|------------------|
| Inbetalda insatser | | 719 590 | 719 590 |
| Yttre underhållsfond | 16 | <u>5 617 943</u> | <u>5 617 943</u> |
| | | 6 337 533 | 6 337 533 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------|--|------------------|----------------|
| Balanserat resultat | | 11 499 430 | 11 080 041 |
| Årets resultat | | <u>1 192 895</u> | <u>419 389</u> |
| | | 12 692 325 | 11 499 430 |

Eget kapital vid räkenskapsårets slut

19 029 858 17 836 963

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 17,22 | <u>25 798 195</u> | <u>27 582 059</u> |
| | | 25 798 195 | 27 582 059 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 18 | 15 762 495 | 7 190 319 |
| Leverantörsskulder | | 572 573 | 534 435 |
| Aktuell skatteskuld | | 25 150 | 24 780 |
| Fond för inre underhåll | 19 | 597 471 | 613 189 |
| Övriga skulder | 20 | 65 465 | 60 392 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | <u>4 357 577</u> | <u>1 182 662</u> |
| | | 21 380 731 | 9 605 777 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

66 208 784 55 024 799

KASSAFLÖDESANALYS

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 932 701 | 857 870 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 323 150 | 1 122 125 |
| | <u>3 255 851</u> | <u>1 979 995</u> |
| Erhållen ränta | 10 691 | 1 276 |
| Erlagd ränta | -700 947 | -432 765 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 565 595 | 1 548 506 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -7 701 | -200 112 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 3 153 229 | 72 186 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 5 711 123 | 1 420 580 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -11 509 350 | -1 814 132 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -11 509 350 | -1 814 132 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 8 000 000 | |
| Amortering av låneskulder | -1 211 688 | -1 211 688 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 6 788 312 | -1 211 688 |
| Årets kassaflöde | 990 085 | -1 605 240 |
| Likvida medel vid årets början | 2 246 484 | 3 851 724 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 236 569 | 2 246 484 |
| Likvida medel | | |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> | | |
| Avräkning HSB Norr ek för | 3 236 569 | 2 246 484 |
| | <u>3 236 569</u> | <u>2 246 484</u> |

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,8% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 449 417 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och

utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avgifter | 10 283 286 | 9 711 600 |
| Hysesintäkter | 571 549 | 470 968 |
| Intäkter el | 85 890 | - |
| Panter och överlåtelseavgifter | 31 782 | 50 168 |
| | <u>10 972 507</u> | <u>10 232 736</u> |

Avgår

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Avsättning för fond för inre underhåll | - | -42 801 |
| Avgiftsbortfall | -32 142 | -40 428 |
| | <u>10 940 365</u> | <u>10 149 507</u> |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Andrahandsavgifter | 115 611 | 354 029 |
| | <u>115 611</u> | <u>354 029</u> |

Not 4 Drift

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 2 055 621 | 2 087 080 |
| Snöröjning och halkbekämpning | 1 297 | - |
| Reparationer | 383 409 | 953 352 |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning | | |
| El | 528 912 | 552 061 |
| Uppvärmning | 1 839 628 | 1 735 424 |
| Vatten | 865 996 | 753 806 |
| Förvaltningskostnader | 675 513 | 655 634 |
| Försäkring | 344 894 | 299 721 |
| Fastighetsskatt/avgift | 293 400 | 293 400 |
| Kommunikation och media | | |
| Datakommunikation | 323 395 | 320 400 |
| Kabel-TV | 154 726 | 150 035 |
| Övriga driftskostnader | - | 21 912 |
| | <u>7 466 791</u> | <u>7 822 825</u> |

Not 5 Underhåll

| | 2023 | 2022 |
|---|----------|----------------|
| Utfört underhåll installationer, fastighetsspolning | - | 371 788 |
| | <u>-</u> | <u>371 788</u> |

Not 6 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Garageplatser extern, förbrukningsmtrl | 17 610 | 9 258 |
| Telefon och porto mm | 12 068 | 12 055 |
| Kundförluster | 1 275 | 83 |
| Risk- och bankkostnader | 29 632 | 63 379 |
| Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm | - | 1 022 |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB | 69 494 | 75 638 |
| | <u>130 079</u> | <u>161 435</u> |

Not 7 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter | | |
| Arvoden enligt stämmobeslut | 167 540 | 139 400 |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut | 5 000 | 5 000 |
| Pensionskostnader | 200 | 200 |
| Övriga personalkostnader | 1 357 | - |
| Sociala kostnader | 29 158 | 22 893 |
| | <u>203 255</u> | <u>167 493</u> |

Medelantal anställda

- -

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Byggnader | 1 208 861 | 1 062 923 |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet | 114 289 | 59 201 |
| | <u>1 323 150</u> | <u>1 122 124</u> |

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|--------------|
| Ränteintäkter från kortfristiga placeringar | 1 181 | - |
| Övriga ränteintäkter | 9 510 | 1 276 |
| | <u>10 691</u> | <u>1 276</u> |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 750 487 | 438 630 |
| Övriga finansiella kostnader | 10 | 1 127 |
| | <u>750 497</u> | <u>439 757</u> |

Not 11 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i> | | |
| -Vid årets början | 62 692 207 | 62 692 207 |
| - Årets anskaffningar-IMD el | 635 040 | - |
| -Årets anskaffningar-Relining | 7 226 216 | - |
| Summa ack anskaffningsvärde byggnader och markanläggningar: | 70 553 463 | 62 692 207 |
| | | |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -13 783 243 | -12 720 320 |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -1 208 861 | -1 062 923 |
| Summa ackumulerade avskrivningar | -14 992 104 | -13 783 243 |
| | | |
| Bokfört värde byggnader | 55 561 359 | 48 908 964 |
| Bokfört värde mark | 706 534 | 706 534 |
| Summa bokfört värde byggnader och mark | 56 267 893 | 49 615 498 |
| Taxeringsvärde byggnader (Värdeår 1971): | 80 000 000 | 80 000 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 17 800 000 | 17 800 000 |

Not 12 Pågående nyanläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|---------------|
| Förprojektering laddstolpar | 11 250 | 11 250 |
| Energiåtgärder | 3 648 094 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 3 659 344 | 11 250 |

Not 13 Förbättringsutgifter på annans fastighet

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | 2 886 746 | 1 083 864 |
| -Nyanskaffningar, carport | - | 1 802 882 |
| | 2 886 746 | 2 886 746 |
| | | |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -275 973 | -216 772 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -114 290 | -59 201 |
| | -390 263 | -275 973 |
| | | |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 496 483 | 2 610 773 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Övriga kortfristiga fordringar, momsfordran | 167 731 | - |
| Skattekonto | 26 050 | 25 572 |
| | 193 781 | 25 572 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Bredband, Tele2, försäkring, fastighetsskötsel, bevakning | 349 096 | 412 428 |
| | 349 096 | 412 428 |

Not 16 Fond för yttre underhåll

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Fondbehållning vid årets början | 5 617 943 | 5 791 731 |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut | - | 198 000 |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | - | -371 788 |
| Fondbehållning vid årets slut | 5 617 943 | 5 617 943 |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

| | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|--------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 2024-06-30 | 1,04 | 12 875 000 | 13 375 000 |
| Stadshypotek | 2024-07-30 | 4,89 | 2 200 323 | 2 224 839 |
| Stadshypotek | 2025-04-30 | 1,01 | 1 735 059 | 1 754 023 |
| Stadshypotek | 2025-09-30 | 4,83 | 1 978 308 | 2 022 516 |
| Stadshypotek | 2025-09-30 | 1,01 | 3 949 000 | 3 993 000 |
| Stadshypotek | 2025-10-30 | 4,76 | 4 000 000 | - |
| Stadshypotek | 2025-12-01 | 3,83 | 4 500 000 | 4 600 000 |
| Stadshypotek | 2026-09-30 | 2,42 | 1 790 000 | 1 830 000 |
| Stadshypotek | 2026-12-01 | 4,07 | 1 800 000 | 1 840 000 |
| Stadshypotek | 2027-10-30 | 0,93 | 2 733 000 | 3 133 000 |
| Stadshypotek | 2028-03-01 | 4,19 | 4 000 000 | - |
| Totala skulder på bokslutsdagen | | | 41 560 690 | 34 772 378 |
| Nästa års amortering | | | -1 211 688 | -1 211 688 |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till | | | -4 846 752 | -4 846 752 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | | | 35 502 250 | 28 713 938 |
| Totala skulder på bokslutsdagen | | | 41 560 690 | 34 772 378 |
| Avgår kortfristig del | | | -15 762 495 | -7 190 319 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 25 798 195 | 27 582 059 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | | |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 1 211 688 | 1 211 688 |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår | 14 550 807 | 5 978 631 |
| | 15 762 495 | 7 190 319 |

Not 19 Fond för inre underhåll

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 613 189 | 579 890 |
| Årets avsättning | - | 42 801 |
| Uttag under året | -15 718 | -9 502 |
| Vid årets utgång | 597 471 | 613 189 |

Not 20 Övriga skulder

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt | 41 621 | 39 659 |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 23 904 | 21 648 |
| Övriga kortfristiga skulder, påminnelse HSB | -60 | -915 |
| | 65 465 | 60 392 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntor | 99 483 | 49 933 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 939 976 | 826 209 |
| Borevision | 16 937 | 16 937 |
| El, fjärrvärme | 419 493 | 289 583 |
| Inkomna fakturor energiåtgärder | 2 881 688 | - |
| | 4 357 577 | 1 182 662 |

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder | | |
| | <i>41 864 000</i> | <i>41 614 200</i> |
| Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut | 41 864 000 | 41 614 200 |
| <i>Eventalförpliktelser</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Karl-Axel Lindqvist

Stefan Olofsson

Gulzat Crusell

Karin Vikberg

Ulla Jonsson

Anita Jakobsson

Patrik Olofsson

Kimmo Ejrevi

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

Mikael Marklund
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.