

Årsredovisning

Brf Hugin 26

702000-9101

Styrelsen för Brf Hugin 26 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Hugin 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och är belägen i stadsdelen Vasastaden i Stockholms innerstad på adresserna Ynglingagatan 25 och 27 samt Dannemoragatan 14.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-13. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1935-07-06 och finns tillgänglig hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Hugin 26 i Stockholms kommun. Markarean uppgår till 1 117 kvm. På fastigheten uppfördes 1923 en byggnad. Byggnaden har sju våningar ovan mark innehållande 58 bostadslägenheter och tre lokaler.

Bostäderna är fördelade enligt följande:

5 st.	1 rum och kokvrå
21 st.	1 rum och kök
18 st.	2 rum och kök
8 st.	3 rum och kök
4 st.	4 rum och kök
2 st.	5 rum och kök

Bostadsarean uppgår till 3 185 kvm och lokalarean till 252 kvm. Total area är 3 437 kvm.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Area</u>	<u>Löptid</u>
Kontor	187 kvm	2024-12-31
Kontor	39 kvm	2026-12-31
Kontor	26 kvm	2026-12-31

Fr.o.m. 2019 har den mindre lokalen om 27 kvm utökats med ca 12 kvm genom att ett tidigare cykelrum har gjorts tillgängligt genom en öppning mellan utrymmena.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 139 236 000 kr, varav markvärdet motsvarar 97 870 000 kr och byggnadsvärdet 41 366 000 kr. Fastigheten åsätts nytt taxeringsvärde vart tredje år och nästa fastighetstaxering sker 2025.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter, vilket innebär att medlemmar inte behöver teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har under 2022, genom JS Besiktningstjänst AB, tagit fram en ny underhållsplan för föreningen.

De renoveringar som i underhållsplanen konstaterades finnas behov av i närtid var relaterade till fönstren, värmesystem och ytskikt i källare och tvättstuga. Lite större kostnader för bl.a. tak, fasader, el och hissar ligger i planen om ca 10 år.

Föreningen är enligt stadgarna skyldig att varje år avsätta minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll. För 2023 motsvarar det 417 708 kr. Den nya underhållsplanen rekommenderar en avsättning på 536 000 kr.

Större arbeten som har utförts under senare år:

2012	Visst underhåll av fasadputs. Förbättring av elinstallationer källare, Ynglingagatan 27 Renovering av trapphus-lamporna. Värmekontroll och viss injustering av termostatventiler i lägenheterna. Inventering av samtliga lägenheters badrum/WC.
2013	Ombyggnation av undercentral och byte av stamventiler. Fortsatt renovering trapphuslamporna. Underhåll av fasaderna och stuprören.
2014-2015	Ombyggnation/byte av stammar. Den nya lokalhyresgästen, stora lokalen genomförde under 2015 omfattande renovering av lokalen.
2016	Fönsterrenovering samt arbete avseende tak- och fasadplåt. Högtrycksspolning av köksstammar. Ommålning av hissen på Ynglingagatan 25 samt byte av speglar och matta.
2017	Byte av en tvättmaskin.
2018-2019	Utökning av hyreslokal av tidigare cykelförråd. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK). I ordnings ställande av nytt barnvagnsrum. Byta ut lägenhetsdörrar mot nya säkerhetsdörrar. Byte av dörrautomatiken i entrén på Ynglingagatan. Påbörjat arbete med bättringsmålning av trapphusen.
2020	Avslutad målning av trapphusen. Fönsterinspektion inför fönsterrenovering/ventilationsförbättring. Byte av dörrautomatik i entrén på Dannemoragatan.
2021	Fasader klottersanerats, rengjorts och målats samt klotterskydd anlagts.
2022	Renovering av hiss, nytt maskineri och elektronik. Stamspolning.
2023	Byt till LED-armatur. Målning av källarfönster.

Under året har föreningen genomfört löpande reparationer är de största kostnaderna avser hiss på Ynglingagatan 25, avseende byte av sträckvikt. Samt byte av hjul under hisskorg på hissen på Dannemoragatan 14. Arborister har beskurit träden.

Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning inklusive förande av lägenhetsförteckning finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Jourserviceavtal finns tecknat med Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB. För trappstädning har B & B Service AB svarat.

Styrelse, revisorer och valberedning

Efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-22 har styrelsen haft följande sammansättning:

Göran Forsberg	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2025
Daniel Ling-Vannerus	Ledamot, sekreterare	T.o.m. stämman 2024
Maki Yoshida	Ledamot, kassör	T.o.m. stämman 2024
Felix Svensson	Ledamot	T.o.m. stämman 2025
Ludwig Widén	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Johan Spennare	Ledamot	T.o.m. stämman 2025
Per Sjögren	Suppleant	T.o.m. stämman 2024

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Ashok Kapoor Ordinaire
Andreas Meyerson Ordinaire

Anna Ribbing Suppleant

Valberedning

Ashok Kapoor
Karolina Ling-Vannerus
176

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver det underhåll som beskrivs under rubriken fastighetens tekniska status har föreningen under året gjort en extraamortering på ett av lånen på Stadshypotek med 351 176 kr. Föreningen har under året erhållit Elstöd med 11 776 kr.

Föreningens ekonomiska situation

Årsavgifterna höjdes med 7 % från april 2023. Dessförinnan var senaste avgiftsförändringen 2014-07-01, då en höjning gjordes med 20 % på helårsbasis. Detta för att finansiera stamreoveringen som 2014-2015. Årsavgifterna ligger trots detta fortfarande på en låg nivå. Föreningen är dessutom fortfarande lågt belånad, trots att nya lån togs upp under 2014 och 2016 för att finansiera de större arbeten som har utförts på föreningens fastighet.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 6 813 847 kr. Den totala krediten var vid räkenskapsårets slut uppdelad på fyra olika lån med olika löptider. Styrelsens avsikt är att den löpande årliga amorteringen ska uppgå till ca. 200 000 kr och att extraamorteringar kan göras då ekonomin så tillåter. Kreditgivare är Stadshypotek AB. Belopp, räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not till fastighetslån.

Räntekänsligheten i föreningen är 3,58 %, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% motsvarar det en ökning av årsavgiften om 3,58 %.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för lokalerna. För lokaldelen är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2022 års fastställda lokaltaxeringsvärde. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten och därmed även lokaler vart tredje år. Nästa fastighetstaxering sker därmed 2025.

För föreningens bostadslägenheter betalas kommunal fastighetsavgift. Beloppet per bostadslägenhet uppgick under 2023 till 1 589 kr då föreningen betalar full avgift. För 2023 kommer avgiften att öka till 1 630 kr per bostadslägenhet. Skattemässigt har föreningen 58 bostadslägenheter då flera lägenheter är hopslagna även om antalet bostadsrätter uppgår till 66 st.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 94 (f.g. år 93) medlemmar fördelade på de 66 bostadsrätterna. 12 medlemmar har tillkommit och 11 medlemmar har beviljats utträde ur föreningen. Under året har 7 (f.g. år 8) överlåtelser skett genom köp varav en överlåtelse skett via arv/bodelning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm har därvid uppgått till 111 344 (f.g. år 90 724) kr.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Fr.o.m. 2015 tas även avgift ut vid andrahandsuthyrning. Avgiften för andrahandsuthyrning uppgår till maximalt 10 % av vid varje tid gällande prisbasbelopp.

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning, tkr	2 445	2 316	2 301	2 327	2 315
Resultat efter finansiella poster, tkr	368	-125	353	363	184
Soliditet, %	24	16	15	12	9
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	77				
Skuldsättning/kvm, kr	1 982				
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	2 139	2 299	2 747	2 812	2 878
Sparande/kvm, kr	224				
Räntekänslighet, %	3,58	4,16	4,98	5,10	5,21
Energikostnad/kvm, kr	197				
Eget kapital, tkr	1 919	1 551	1 675	1 322	959
Taxeringsvärde, tkr	139 236	139 236	114 844	114 844	114 844
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	598	552	552	552	552
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	2 143				
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	4,89	5,26	7,62	7,80	7,98
Genomsnittlig skuldränta, %	1,84	1,13	1,21	1,45	1,67
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	156	100	100	100	72
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	-21	-41	-41	-101	-130
Antal överlåtelse, bostäder	7	9	10	6	6
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	111 344	90 724	110 419	105 157	84 732

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 år beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter total yta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta. Hushållsel ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta kommer att ske via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 831 102	1 163 843	650 981	-1 970 754	-124 646
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-124 646	124 646
Reservering yttre fond			536 000	-536 000	
lanspråktagande yttre fond			-592 647	592 647	
Årets resultat					368 002
Belopp vid årets utgång	1 831 102	1 163 843	594 334	-2 038 754	368 002

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 038 754
Årets resultat	368 002
<i>Summa</i>	<i>-1 670 752</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	536 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-72 676
Balanseras i ny räkning	-2 134 076
<i>Summa</i>	<i>-1 670 752</i>

Avsättning till yttre fond enligt föreningens underhållsplan framtagna år 2022.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 454 936	2 315 621
Övriga rörelseintäkter		13 626	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 468 562	2 315 621
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5	-1 369 582	-1 715 810
Övriga externa kostnader	6	-159 040	-200 709
Personalkostnader	7	-109 497	-92 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-341 202	-341 200
Summa rörelsekostnader		-1 979 321	-2 349 895
Rörelseresultat		489 241	-34 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 062	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 301	-90 417
Summa finansiella poster		-121 239	-90 372
Resultat efter finansiella poster		368 002	-124 646
Resultat före skatt		368 002	-124 646
Årets resultat		368 002	-124 646

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 215 865	1 289 575
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9	6 434 993	6 636 513
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10, 11	249 040	297 474
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	17 538
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>7 899 898</i>	<i>8 241 100</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		7 900 398	8 241 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		4 968	0
Övriga fordringar		822	749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 908	137 951
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>153 698</i>	<i>138 700</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 396 864	1 104 816
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 396 864</i>	<i>1 104 816</i>
Summa omsättningstillgångar		1 550 562	1 243 516
SUMMA TILLGÅNGAR		9 450 960	9 485 116

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 831 102	1 831 102
Uppskrivningsfond		1 163 843	1 163 843
Fond för yttre underhåll		594 334	650 981
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>3 589 279</i>	<i>3 645 926</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 038 754	-1 970 754
Årets resultat		368 002	-124 646
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 670 752</i>	<i>-2 095 400</i>
Summa eget kapital		1 918 527	1 550 526
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	0	7 112 972
Summa långfristiga skulder		0	7 112 972
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	14	6 813 847	208 204
Skuld till boende/depositioner		11 437	10 025
Leverantörsskulder		163 767	142 139
Skatteskulder		12 278	8 218
Övriga skulder		28 753	28 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		502 351	424 293
Summa kortfristiga skulder		7 532 433	821 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 450 960	9 485 116

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	489 241	-34 274
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	341 202	341 200
Erhållen ränta	9 062	45
Erlagd ränta	-130 301	-90 417
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>709 204</i>	<i>216 554</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-14 998	-3 692
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	105 172	14 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	799 378	227 404
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-507 329	-1 428 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-507 329	-1 428 244
Årets kassaflöde	292 049	-1 200 840
Likvida medel vid årets början	1 104 816	2 305 656
Kursdifferens i likvida medel	-1	0
Likvida medel vid årets slut	1 396 864	1 104 816

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnader gjordes t.o.m. 2013 med ett belopp som motsvarade föreningens amortering på fastighetslån. Fr.o.m. 2014 görs linjär avskrivning grundat på det bokförda värdet vid ingången av 2014. Kvarvarande bedömd nyttjandetid har satts till 20 år.

Övriga avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Nedanstående avskrivningstider används:

	Antal år
Byggnader	20
Ombyggnation/byte stammar	50
Fastighetsförbättringar	33
Installation sopsuganläggning	20
Installation värmecentral	20
Installation fibernät	10
Inventarier och verktyg	5

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 849 587	1 757 896
Hysesintäkter lokaler	540 043	490 339
Avgifter bredband	55 680	55 680
Avgifter för andrahandsuthyrning	9 625	11 673
Öres- och kronutjämnning	1	33
Summa	2 454 936	2 315 621

I årsavgiften ingår värme, vatten, fastighetsel och kabel- Tv.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll	2023	2022
Reparation bostäder (skadebesiktning/försäkringsärenden)	20 297	52 878
Reparation tvättstuga	4 270	0
Reparation dörrar och lås invändigt	4 795	3 803
Reparation VA	11 364	11 337
Reparation värme	5 751	0
Reparation ventilation	5 311	0
Reparation el	11 283	2 535
Reparation hissar	61 434	20 462
Reparation övriga installationer	1 194	5 000
Underhåll planteringar, träd och buskar	23 184	2 836
Summa	148 883	98 851

2022 avser kostnaden för reparationer bostäder en fuktkontroll, en självrisk för återställning samt ersättning för elkostnad vid torkning.

2023, kostnader hiss avser byte av sträckvikt i hiss Yngligagatan 25, ca 32,5 tkr. samt byte hjul under hisskorg, Dannemoragatan 14, ca 16 tkr. Övriga kostnader avser löpande mindre reparationer
Underhåll planteringar avser beskärning av buskar.

Not 4	Planerat underhåll	2023	2022
	VA, stamspolning och filmning rör	0	49 205
	Hissar	0	541 750
	Lekytor	0	1 692
	Målning källarfönster	25 188	0
	Byte till LED armatur	47 488	0
	Summa	72 676	592 647

Not 5	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetskötsel, städdag, underhåll service sopsug	13 215	11 664
	Snöröjning/taskottning	31 385	3 083
	Städning, grundavtal	62 076	59 198
	Städning utöver avtal	0	1 974
	Hissbesiktning	8 609	0
	Hiss, serviceavtal	12 785	7 837
	Övriga besiktningar och kontroller	1 950	5 093
	El	66 902	82 551
	Uppvärmning	522 299	463 001
	Vatten	88 377	71 810
	Avfallshantering	56 444	50 659
	Fastighetsförsäkring	75 710	66 029
	Avgälder	1 257	1 136
	Kabel-tv	27 508	24 831
	Bredband	54 984	54 984
	Fastighetskatt för lokaler	32 360	32 360
	Fastighetsavgift för bostäder	92 162	88 102
	Summa	1 148 023	1 024 312

Hissbesiktning genomfördes i december 2021 och har sedan utförts i januari 2023 igen. Därav ingen kostnad under 2022.

Not 6	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förbrukningsmaterial	2 550	1 007
	Kontorsmaterial	0	2 237
	Hemsida/webbhotell	2 945	2 842
	Postbefordran	5 518	5 494
	Möteskostnader	6 452	5 957
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	93 844	89 656
	Övriga administrationskostnader	800	800
	Förenings-/medlemsavgifter	5 677	5 114
	Bankkostnader	2 700	3 489
	Övriga externa tjänster	25 269	23 686
	IT-tjänster	1 613	0
	Advokat och juristkostnader	11 672	0
	Upprättande av underhållsplan	0	60 427
	Summa	159 040	200 709

Föreningen har under 2022 upprättat en underhållsplan.

Not 7	Personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden	78 750	72 550
	Revisionsarvoden	3 000	3 000
	Sociala avgifter	27 747	16 626
	Summa	109 497	92 176

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 760 130	3 760 130
	Utgående anskaffningsvärden	3 760 130	3 760 130
	Ingående avskrivningar	-2 949 300	-2 875 590
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-73 710	-73 710
	Utgående avskrivningar	-3 023 010	-2 949 300
	Ingående uppskrivningar	478 745	478 745
	Utgående uppskrivningar	478 745	478 745
	Redovisat värde	1 215 865	1 289 575

Vid årets utgång uppgår taxeringsvärdet till 139 236 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 41 366 000 kr och markvärdet till 97 870 000 kr.

Mark är inte föremål för avskrivning. En eventuell varaktig värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning.

Not 9	Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 966 200	8 966 200
	Utgående anskaffningsvärden	8 966 200	8 966 200
	Ingående avskrivningar	-2 329 687	-2 128 167
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-201 520	-201 520
	Utgående avskrivningar	-2 531 207	-2 329 687
	Redovisat värde	6 434 993	6 636 513

2015 byttes/byggdes stammar om för 6.746.624 kr. De nya stammarna skrivs av över 50 år.

Not 10	Sopsugsinstllation	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	533 875	533 875
	Utgående anskaffningsvärden	533 875	533 875
	Ingående avskrivningar	-453 797	-427 103
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-26 694	-26 694
	Utgående avskrivningar	-480 491	-453 797
	Redovisat värde	53 384	80 078

Sopsuganläggningen installerades 2006 och skrivs av över 20 år.

Not 11	Installation nytt värmesystem	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	434 796	434 796
	Utgående anskaffningsvärden	434 796	434 796
	Ingående avskrivningar	-217 400	-195 660
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-21 740	-21 740
	Utgående avskrivningar	-239 140	-217 400
	Redovisat värde	195 656	217 396

Det uppgraderade värmesystemet blev färdigställt 2013 och skrivs av över 20 år.

Not 12	Inventarier, verktyg coh installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	258 537	258 537
	Utgående anskaffningsvärden	258 537	258 537
	Ingående avskrivningar	-240 999	-223 463
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-17 538	-17 536
	Utgående avskrivningar	-258 537	-240 999
	Redovisat värde	0	17 538

2014 investerade föreningen i installation av fibernät. Denna installation skrivs av över 10 år. Tidigare anskaffade inventarier är färdigavskrivna.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	500	500
	Utgående anskaffningsvärden	500	500
	Redovisat värde	500	500

Avser andel i Bostadsrätterna (tidigare SBC).

Not 14	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek, villkorsändringsdag, 2023-10-30, ränta 0,79%	0	2 000 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag, 2023-12-01, ränta 0,90%	0	771 176
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-01-30, ränta 4,81 %	2 000 000	0
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-03-31, ränta 4,88 %	420 000	0
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-10-30, ränta 1,39 %	3 350 000	3 350 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-01-02, ränta 4,88 %	1 043 847	1 200 000
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-6 813 847	-208 204
	Summa	0	7 112 972

Efter räkenskapsårets slut har lån om 420 000 kr lösts i sin helhet samt extraamortering har gjorts på lån som vid räkenskapsårets slut hade skuld 1 043 847 kr.
Samtliga tre återstående lån kommer att sättas om under 2024.

Not 15	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 937 000	10 937 000
	Summa ställda säkerheter	10 937 000	10 937 000

Not 16 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

UNDERSKRIFTER

Stockholm den / - 2024

Göran Forsberg

Daniel Ling-Vanerus

Maki Yoshida

Felix Svensson

Johan Spennare

Min revisionsberättelse har lämnats / - 2024

Anna Ribbing
Revisor