

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Kvarteret Lodjuret

769600-4584

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31





## Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13
Underskrifter .....	21

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Förvaltningsberättelsen** är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

**Resultaträkning** är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

**Balansräkning** är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

**Driftkostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**Underhållskostnader** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Noter** är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

**Revisionsberättelse** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kvarteret Lodjuret, 769600-4584, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler för medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm Län, Huddinge Kommun.

Bostadsrättsföreningen bildades 1994. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-12-28.

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

### Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Medlemmen tecknar egen hemförsäkring och bostadsrättstillägg hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Lodjuret 11	1995	Kungsklippevägen 3, 5, 7, 9,	Huddinge
	1996	11, 13, 15, 17, 19	

### Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (bostadsrätt)	Lokalyta (hyresrätt)	Total yta	Markareal
10 135 m <sup>2</sup>	268 m <sup>2</sup>	10 403 m <sup>2</sup>	14 823 m <sup>2</sup>

### Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 159 lägenheter med bostadsrätt.

1,5 rok	2 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
14 st	33 st	48 st	16 st	31 st	17 st

### Gästlägenhet/Föreningslokal

Övernattningslägenhet 1 st	rum med 4 bäddar
Övernattningslägenhet 1 st	rum med 2 bäddar
Gymlokal	Enklare redskap samt tillgång till dusch och bastu
Gemensamhetslokal	medlem kan hyra för fester samt lokal för styrelsemöten/stämmomöten



### Lokal

Föreningen upplåter 2 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Förskola	268 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Antenn		Tillsvidare

### Parkering

Föreningen har tillgång till 87 st garageplatser, 26 st parkeringsplatser, 6 st carportplatser samt 5 st MC-platser för uthyrning till medlemmarna.

### Underhållsplan

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som sträcker sig till 2050. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utfört underhåll	År
Murad grill vid lusthuset.	2023
Installation av laddstationer	2023
Bytt möbler i föreningslokalen	2023
All belysning nere vid källarförråden utbytta.	2023

### Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetskötsel	Fastighetsalliance Sthlm AB
Trappstädning	Drott24 Städ o Flytt AB
Bredband och Tv	Tele2 Sverige AB

### Medlemsinformation

Föreningen hade 203 (fg. år 201) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret.

Under året har 11 (fg. år 13) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.



### Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

### Extrastämma

En extrastämma hölls den 18 januari 2023 där det beslutades att installation av laddstationer ska ske under 2023.

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst fyra suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 24 juni 2023 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Stig Bälter	Ledamot	omval
Lars Johansson	Ledamot	omval
Irene Jansson	Ledamot	omval
Kerstin Palmqvist	Ledamot	omval
Mattias Emilsson	Suppleant	omval
Fabian Peters	Suppleant	omval
Kenneth Törnblom	Suppleant	omval
Björn Edström	Suppleant	omval

### Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 11 st.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB	Ordinarie revisor
Josefin Wibe, Borevision i Sverige AB	Suppleant

### Valberedning

Fivi Holmgren	Samman kallande
Petra Jankov	

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årsavgifter 2024

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.



Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 7 % (fg. år 2,5 %).

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 762 kr/m<sup>2</sup> (fg. år 712 kr/m<sup>2</sup>).

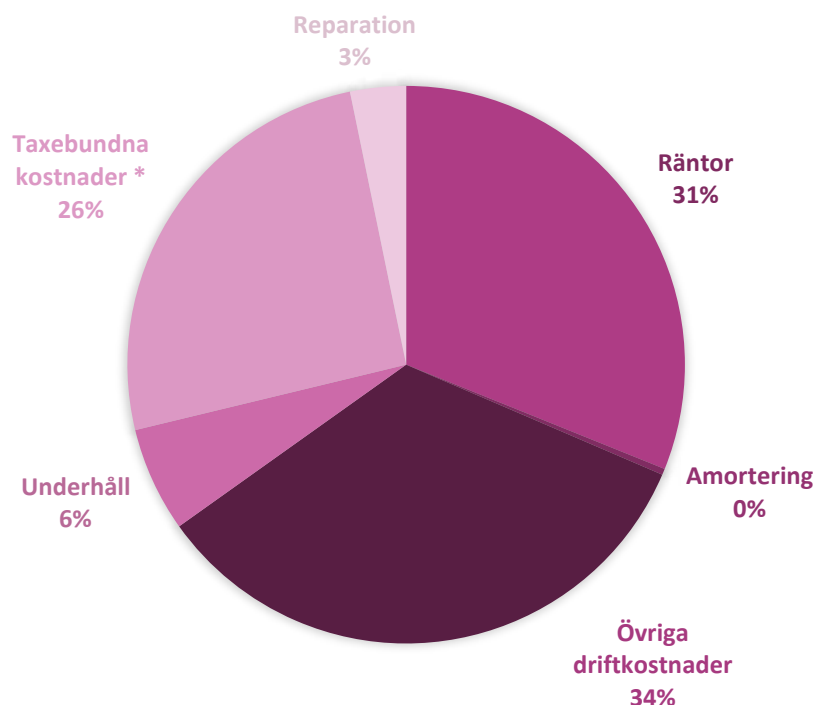
### Bredband, telefoni och TV

I föreningens månadsavgift ingår bredband, TV och telefoni genom ett gruppabonnemang via Tele2.

### Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bytt städbolag till Drott 24, gjort storstädning i föreningen
- Bytt fastighetskötare till Fastighetsalliance AB
- Genomfört radonmätning
- Genomfört filterbyte
- Elcentral Kkv 9 utbyt
- Inspektion av vårt skyddsrum. En del åtgärder skall utföras.
- En maillista har upprättats på våra medlemmar som har datorer. Tanken är att info skall skickas via den. Övriga får via brevlådan som vanligt.
- Alla gamla elmätare är utbyta av Vattenfall.

## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering



## Nyckeltal, allmänna råd BFNAR 2023:1

	2023	2022	2021	2020
Sparande till framtida underhåll, kr/m <sup>2</sup>	71	224	277	224
Årsavgifter, kr/m <sup>2</sup> bostadsrätter	712	694	675	643
Årshyra, kr/m <sup>2</sup> hyresrätter	1 907	1 903	1 893	1 902
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, %	85,93	86,96	86,38	85,76
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup>	170	179	144	132
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> bostadsrätt	6 854	6 857	6 956	7 257
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup>	6 678	6 680	6 777	7 070
Räntekänslighet, %	9,63	9,88	10,31	11,29
Nettoomsättning, tkr	8 222	8 049	7 850	7 505
Soliditet %	34	35	34	32

Kr/m<sup>2</sup> avser total yta (bostadsrätter och hyresrätter).

Yta bostadsrätter	Yta hyresrätt	Total yta
10 135 m <sup>2</sup>	268 m <sup>2</sup>	10 403 m <sup>2</sup>

### Sparande till framtida underhåll kr/m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.  
Justerat resultat beräknas: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup> bostadsrätt

1 % av räntebärande skulder dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.  
Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna.

### Årsavgift kr/m<sup>2</sup> bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.  
Exklusive uppmätta förbrukningar.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup>

1 % av räntebärande skulder dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

### Årshyra, kr/m<sup>2</sup> hyresrätt

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med hyresrätt.  
Exklusive uppmätta förbrukningar.

### Räntekänslighet, %

1 % av räntebärande skulder dividerat med årets intäkter från årsavgifter.

### Årsavgifternas andel av totala intäkter, %

Årsavgifterna divideras med de totala intäkterna.

### Nettoomsättning

Årsavgifterna samt hyresintäkter inkl. uppmätta förbrukningar.

### Energikostnad kr/m<sup>2</sup>

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

### Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

## Upplysning om förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 69 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna. Avgifterna har även höjts 2024.



## Förändringar i eget kapital

<i><b>Bundet eget kapital</b></i>	<i><b>Medlems insatser</b></i>	<i><b>Yttre underhållsfond</b></i>	<i><b>Fritt eget kapital</b></i>
Belopp vid årets början	22 943 000	2 775 438	12 295 329
Avsättning till yttre underhållsfond		646 428	-646 428
Överföring från yttre underhållsfond		-634 226	634 226
Årets resultat			-1 084 341
Belopp vid årets slut	<b>22 943 000</b>	<b>2 787 640</b>	<b>11 198 786</b>

## Resultatdisposition

	<i><b>Belopp i kr</b></i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	12 283 127
Årets resultat	-1 084 341
<b>Totalt</b>	<b>11 198 786</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	646 428
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-515 571
balanseras i ny räkning	11 067 929
<b>Summa</b>	<b>11 198 786</b>

Vad beträffar företagets 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 221 843	8 048 587
Övriga rörelseintäkter	3	203 183	43 646
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 425 026</b>	<b>8 092 233</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-4 924 839	-4 693 702
Övriga externa kostnader	5	-523 845	-367 273
Personalkostnader	6	-365 400	-494 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 152 935	-1 156 931
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 967 019</b>	<b>-6 712 119</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 458 007</b>	<b>1 380 114</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		95 938	14 987
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 638 286	-860 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 542 348</b>	<b>-845 326</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 084 341</b>	<b>534 788</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 084 341</b>	<b>534 788</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	101 693 279	102 840 210
Inventarier, verktyg och installationer	9	129 094	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	219 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>101 822 373</b>	<b>103 059 210</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	5 000	5 000
Andra långfristiga fordringar	12	3 669 030	-
		<b>3 674 030</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>105 496 403</b>	<b>103 064 210</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		48 524	69 327
Övriga fordringar		227 365	393 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	542 472	329 190
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>818 361</b>	<b>791 929</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 277 003	5 800 053
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 277 003</b>	<b>5 800 053</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 095 364</b>	<b>6 591 982</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 591 767</b>	<b>109 656 192</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 943 000	22 943 000
Fond för yttre underhåll		2 787 640	2 775 438
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 730 640</b>	<b>25 718 438</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 283 127	11 760 541
Årets resultat		-1 084 341	534 788
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>11 198 786</b>	<b>12 295 329</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 929 426</b>	<b>38 013 767</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	14,17	69 216 563	37 915 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 216 563</b>	<b>37 915 080</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15,17	250 008	31 581 648
Förskott från kunder		14 100	6 250
Leverantörsskulder		529 934	627 570
Skatteskulder		36 185	19 268
Övriga kortfristiga skulder		41 770	52 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 573 781	1 440 418
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 445 778</b>	<b>33 727 345</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 591 767</b>	<b>109 656 192</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 458 007	1 380 114
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	1 152 935	1 156 931
	2 610 942	2 537 045
Erhållen ränta	95 938	14 987
Erlagd ränta	-2 638 286	-860 312
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>68 594</b>	<b>1 691 720</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	108 666	-732 529
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	50 074	1 129 713
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>227 334</b>	<b>2 088 904</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående arbeten	-	-219 000
Omklassificering av materiella anläggningstillgångar	-51 197	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-51 197</b>	<b>-219 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Placeringskonto	-3 669 030	-
Amortering av lån	-30 157	-1 004 085
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 699 187</b>	<b>-1 004 085</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 523 050</b>	<b>865 819</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 800 053</b>	<b>4 934 234</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 277 003</b>	<b>5 800 053</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kompletterat med BFNAR 2023:1.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

#### Pågående nyanläggning

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbeten färdigställts.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5-15

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus.



## Skatter

### Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

### Fastighetsskatt och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften 2023 högst 1 589 kr per bostadslägenhet.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 212 640	7 036 717
Hysesintäkt, lokaler	510 970	509 915
Hysesintäkt, garage	424 800	425 000
Hysesintäkt, parkeringsplatser och carport	93 000	93 077
Hysesintäkt, övriga objekt	7 964	7 630
Elförbrukning, laddstationer	4 319	600
	<b>8 253 693</b>	<b>8 072 939</b>
Hysesbortfall, garage	-25 600	-21 161
Hysesbortfall, parkeringsplatser	-4 600	-2 681
Hysesbortfall, övriga objekt	-1 650	-510
<b>Summa</b>	<b>8 221 843</b>	<b>8 048 587</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Filter	109 340	-
Överlåtelse-/pantnotering/kravavgifter	24 608	22 887
Gemensamhetslokal	1 800	1 800
Gästlokal	32 400	18 900
Erhållna statliga bidrag, elstöd	31 170	-
Övriga intäkter	3 865	59
<b>Summa</b>	<b>203 183</b>	<b>43 646</b>



## Not 4 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	154 839	96 598
Teknisk förvaltning	21 358	-
Trädgårdsskötsel	21 433	40 332
Lokalvård	339 081	228 755
Hyra av entrémattor	50 515	52 536
Snöröjning	157 897	109 177
Reparationer	274 476	366 126
Hisskostnader	95 830	47 938
Myndighetstillsyn	5 607	5 289
Bevakning	24 890	49 666
Serviceavtal	156	6 955
Förbrukningsmaterial	17 101	15 060
Besiktningar	28 563	44 192
Brandskydd	2 571	2 300
El	127 252	204 855
Fjärrvärme	1 289 904	1 349 199
Vatten	351 410	306 389
Sophämtning	397 497	342 282
Fastighetsförsäkring	232 411	109 949
TV, Bredband och porttelefoni	505 962	405 746
Fastighetsskatt	287 201	264 491
Fordon	23 314	11 641
Summa driftkostnader exkl. underhåll	4 409 268	4 059 476
<b>Underhållskostnad:</b>		
Elinstallation	112 000	129 391
Hårdgjorda ytor (parkering)	95 985	504 835
VA	56 700	-
Värmeanläggning	99 180	-
Hissar	151 706	-
Summa underhållskostnader	515 571	634 226
<b>Summa</b>	<b>4 924 839</b>	<b>4 693 702</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier	76 599	28 972
Kontorskostnader	8 957	32 021
Tele- och datakommunikation	43 711	26 258
Föreningsaktiviteter och stämma	35 621	18 328
Revision	45 500	37 500
Förvaltningskostnader	178 102	152 050
Bankkostnad	6 673	4 744
Bostadsrätterna	9 570	9 430
Portokostnad	8 605	10 450
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter	20 833	31 093
Parkeringshantering	4 994	8 867
Bygglov	59 079	-
Övriga externa kostnader	25 601	7 560
<b>Summa</b>	<b>523 845</b>	<b>367 273</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft 3 anställda män och 1 kvinna.		
Följande ersättning har utgått:		
Styrelse och internrevisor	172 617	165 454
Löner	156 509	281 788
Kostnadsersättningar	50	1 557
Sociala kostnader	36 224	45 414
<b>Summa</b>	<b>365 400</b>	<b>494 213</b>

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 146 931	1 146 931
Inventarier, verktyg och installationer	6 004	10 000
<b>Summa</b>	<b>1 152 935</b>	<b>1 156 931</b>





## Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	130 188 377	130 188 377
<b>Vid årets slut</b>	<b>130 188 377</b>	<b>130 188 377</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-27 348 167	-26 201 236
-Årets avskrivning	-1 146 931	-1 146 931
<b>Vid årets slut</b>	<b>-28 495 098</b>	<b>-27 348 167</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>101 693 279</b>	<b>102 840 210</b>
<b>Varav mark</b>	<b>15 100 000</b>	<b>15 100 000</b>
<i>Taxeringsvärde;</i>		
Bostäder	149 297 000	149 297 000
Mark	66 179 000	66 179 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>215 476 000</b>	<b>215 476 000</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 046 089	1 046 089
-Omklassificering	219 000	
-Nyanskaffning	51 197	-
-Bidrag från Naturvårdsverket	-135 099	
	<b>1 181 187</b>	<b>1 046 089</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 046 089	-1 036 089
-Årets avskrivning	-6 004	-10 000
Vid årets slut	<b>-1 052 093</b>	<b>-1 046 089</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>129 094</b>	<b>-</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
-Vid årets början	219 000	-
-Investeringar, laddstationer	-	219 000
-Omklassificering	-219 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>219 000</b>



### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

### Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Placeringskonto, Handelsbanken 2025-04-23	3 669 030	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 669 030</b>	-

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bidrag för laddstationer	135 099	-
Ekonomisk förvaltning	40 475	37 851
Fastighetsförsäkring	119 838	135 919
Upplupen ränta	88 432	-
Porttelefoni	-	5 486
Bredband	121 426	117 191
Bostadsrätterna	9 570	9 570
Serviceavtal, hissar	-	23 173
Anticimex	27 632	-
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>542 472</b>	<b>329 190</b>



## Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
<i>Långgivare</i>	<i>Ränta 31 dec</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>		
Stadshypotek	3,76%	2025-12-01	17 618 370	17 618 370
Stadshypotek	3,76%	2025-12-01	8 809 558	8 809 558
Stadshypotek	3,76%	2025-12-01	11 487 152	11 487 152
Stadshypotek	4,48%	2025-10-30	5 808 516	-
Stadshypotek	4,48%	2025-10-30	6 265 436	-
Stadshypotek	3,55%	2025-01-30	6 954 748	-
Stadshypotek	3,55%	2025-01-30	4 133 710	-
Stadshypotek	3,55%	2025-01-30	4 855 193	-
Stadshypotek	3,55%	2025-01-30	3 533 888	-
			69 466 571	37 915 080
varav kortfristig del av långfristig skuld			-250 008	-
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>			<b>69 216 563</b>	<b>37 915 080</b>

Lånet är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2023-12-31			2022-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	69 466 571	-	69 466 571	37 915 080	-	37 915 080

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

		2023-12-31	2022-12-31
<i>Lånegivare</i>			
Stadshypotek	Omsatt till långfristig skuld	-	6 972 311
Stadshypotek	Omsatt till långfristig skuld	-	3 546 482
Stadshypotek	Omsatt till långfristig skuld	-	5 808 516
Stadshypotek	Omsatt till långfristig skuld	-	6 265 436
Stadshypotek	Omsatt till långfristig skuld	-	4 133 710
Stadshypotek	Omsatt till långfristig skuld	-	4 855 193
		-	31 581 648
varav kortfristig del av långfristig skuld		250 008	-
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>		<b>250 008</b>	<b>31 581 648</b>

Inget av föreningens lån förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp dem. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.



## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	108 093	108 093
Upplupen elkostnad	14 925	31 352
Upplupen uppvärmningskostnad	203 587	188 182
Upplupen vatten- och avloppskostnad	29 709	55 848
Upplupen revisionskostnad	23 000	308 377
Upplupen räntekostnad	379 260	-
Upplupen snöröjningskostnad	57 576	19 327
Upplupen fastighetsskötselkostnad	-	20 810
Förskottsaviserade hyror och avgifter	757 631	708 429
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>1 573 781</b>	<b>1 440 418</b>

## Not 17 Ställda säkerheter för skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	107 286 000	107 286 000
	<b>107 286 000</b>	<b>107 286 000</b>

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



## Underskrifter

Huddinge 2024-

Stig Bälter  
Ordförande

Lars Johansson  
Ledamot

Irene Jansson  
Ledamot

Kerstin Palmqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

# 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."

## Stig Anders Bälter

Styrelseordförande

Serienummer: 19480505xxxx

IP: 95.205.xxx.xxx

2024-03-28 11:27:36 UTC



## LARS-ÅKE JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19521207xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2024-03-28 14:08:13 UTC



## Irene Margareta Jansson

Styrelseledamot

Serienummer: 19480320xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2024-03-28 19:20:15 UTC



## ANNA KERSTIN PALMQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19450815xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2024-03-31 12:51:55 UTC



## Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-03-31 15:08:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>