



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mjölner på Norra Älvstranden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-02 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-09-20.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Sannegården 7:8 | 2006 | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2009

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 488 kvm. Byggnadernas totalyta är 2488 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Marie Gunnarsson | Ordförande |
| Claes Benny Anders Djup | Styrelseledamot |
| Håkan Larsson | Styrelseledamot |
| Linn Ahlbom | Styrelseledamot |
| Kristina Eliasson | Suppleant |
| Per Gunnar Svendsen Ballo | Suppleant |

Valberedning

Inger Björkqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Energideklaration

2022 ● OVK Ventilation

Målning sockel

Impregnering tegelfasad åt söder - Omfogning har skett 2022

Byte cirkulationspump värme UC

2021-2022 ● Omfogning fasad

Bättring sockel

Planerade underhåll

2025 ● Rensning ventilationskanaler

OVK Ventilation

Byte av, alternativt tvätt och oljning av, trall takterrasser

Eventuellt byte av diverse pumpar

2024 ● Eventuellt målning fönsterbleck

Översyn av underhållsplanen

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning | GUAB AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum |
| Hissar | KONE |
| Trapphus städ | Klarin & Lund AB |
| El | Göteborgs Energi Din El AB |
| Kabel-TV | Telenor Sverige AB |
| Garageplatser | Fastighets AB Deckshuset i Göteborg |
| Fjärrvärme | Göteborg Energi |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Juvel Samfällighetsförening, med en andel på 16.23%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar markytor, kulvertar, vattenledningar, cykelgarage samt utomhushiss.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån med slutförfallodag december 2023 har omförhandlats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 17%.

Förändringar i avtal

Avtalet med Telenor för Kabel-TV har sagts upp, träder i kraft april 2024.

Övriga uppgifter

Stadgarna har uppdaterats, registrerade 2023-09-20.

I juni 2023 uppstod en brand på en av lägenheternas terrass. Terrassen har återställts, ev. kvarstår en del åtgärder som planeras att återställas. Föreningens försäkring har täckt kostnader (exklusive självrisk) som föreningen står för medan lägenhetsinnehavarens försäkring har täckt lösejendomen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 325 149 | 2 005 796 | 1 980 589 | 1 980 590 |
| Resultat efter fin. poster | -456 523 | -3 987 014 | -2 664 350 | -320 448 |
| Soliditet (%) | 70 | 70 | 71 | 76 |
| Yttre fond | 260 000 | 405 427 | 2 427 308 | 2 049 792 |
| Taxeringsvärde | 87 000 000 | 87 000 000 | 81 000 000 | 81 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 833 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 51,3 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 11 006 | 11 006 | 11 032 | 8 923 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 11 006 | 11 006 | 11 032 | 8 923 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 139 | 76 | 170 | 221 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 33 | 44 | 25 | 19 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 110 | 101 | 104 | 84 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 41 | 40 | 24 | 22 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 184 | 185 | 154 | 125 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,80 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 13,21 | - | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet hör främst till avskrivningar på fastigheten men även dom ökade räntekostnaderna. Avskrivningarna är helt enligt plan. Viktigt att påpeka är att föreningen har minskat övriga kostnader markant mot tidigare år och föreningens rörelseresultat är positivt vilket visar på en bra nivå mellan kostnader och intäkter.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 34 000 000 | - | - | 34 000 000 |
| Upplåtelseavgifter | 39 875 000 | - | - | 39 875 000 |
| Fond, yttre underhåll | 405 427 | -405 427 | 260 000 | 260 000 |
| Balanserat resultat | -4 608 606 | -3 581 587 | -260 000 | -8 450 193 |
| Årets resultat | -3 987 014 | 3 987 014 | -456 523 | -456 523 |
| Eget kapital | 65 684 807 | 0 | -456 523 | 65 228 284 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 190 193 |
| Årets resultat | -456 523 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -260 000 |
| Totalt | -8 906 716 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -8 906 716 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 325 149 | 2 005 796 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 717 652 | 4 395 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 042 801 | 2 010 191 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 935 017 | -4 664 056 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -189 141 | -143 122 |
| Personalkostnader | 10 | -105 578 | -79 180 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -802 068 | -803 507 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 031 803 | -5 689 866 |
| RÖRELSERESULTAT | | 10 998 | -3 679 675 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 24 742 | 4 624 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -492 262 | -311 963 |
| Summa finansiella poster | | -467 520 | -307 339 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -456 523 | -3 987 014 |
| ÅRETS RESULTAT | | -456 523 | -3 987 014 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar | 12 | 188 338 | 198 334 |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | | 188 338 | 198 334 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 13, 17 | 91 069 001 | 91 861 073 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 91 069 001 | 91 861 073 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 91 257 339 | 92 059 407 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 28 610 | 17 276 |
| Övriga fordringar | 14 | 771 133 | 1 531 737 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 672 659 | 25 000 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 472 402 | 1 574 013 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 068 247 | 0 |
| Summa kassa och bank | | 1 068 247 | 0 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 540 649 | 1 574 013 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 93 797 988 | 93 633 420 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 73 875 000 | 73 875 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 260 000 | 405 427 |
| Summa bundet eget kapital | | 74 135 000 | 74 280 427 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -8 450 193 | -4 608 606 |
| Årets resultat | | -456 523 | -3 987 014 |
| Summa fritt eget kapital | | -8 906 716 | -8 595 620 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 65 228 284 | 65 684 807 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 19 156 632 | 21 883 810 |
| Summa långfristiga skulder | | 19 156 632 | 21 883 810 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 8 227 178 | 5 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 802 186 | 221 734 |
| Skatteskulder | | 3 894 | 2 585 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 12 243 |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 379 814 | 328 241 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 413 072 | 6 064 803 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 93 797 988 | 93 633 420 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 10 998 | -3 679 675 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 802 068 | 803 507 |
| | 813 066 | -2 876 168 |
| Erhållen ränta | 24 742 | 4 624 |
| Erlagd ränta | -492 830 | -311 537 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 344 977 | -3 183 081 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -873 862 | -12 676 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 621 659 | -956 975 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 92 774 | -4 152 732 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | 0 | -63 250 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | -63 250 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 92 774 | -4 215 982 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 535 504 | 5 751 486 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 628 278 | 1 535 504 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mjölner på Norra Älvstranden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------------|--------|
| Byggnad | 1,08 % |
| Övriga immateriella tillgångar | 4 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 073 336 | 1 764 551 |
| Hysesintäkter garage | 240 000 | 240 000 |
| Pantsättningsavgift | 2 625 | 1 208 |
| Överlåtelseavgift | 9 191 | 0 |
| Öres- och kronutjämnning | -3 | 38 |
| Summa | 2 325 149 | 2 005 796 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| Elstöd | 21 009 | 0 |
| Försäkringsersättning | 1 692 352 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 4 291 | 4 395 |
| Summa | 1 717 652 | 4 395 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 33 156 | 46 672 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 13 922 | 14 828 |
| Städning enligt avtal | 25 228 | 50 574 |
| Hissbesiktning | 4 059 | 3 856 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0 | 20 000 |
| Energideklarationer | 7 500 | 0 |
| Brandskydd | 533 | 0 |
| Gårdkostnader | 1 399 | 299 |
| Gemensamma utrymmen | 251 670 | 244 564 |
| Serviceavtal | 28 579 | 26 417 |
| Förbrukningsmaterial | 519 | 0 |
| Summa | 366 565 | 407 209 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------------|---------------|
| Huskropp utvändigt | 0 | 4 688 |
| Bostadsrättslägenheter | 1 692 352 | 0 |
| Sophantering/återvinning | 1 501 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 58 203 | 12 994 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0 | 13 750 |
| VVS | 1 003 | 26 260 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | 1 856 |
| Ventilation | 45 195 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | 7 915 |
| Tak | 0 | 24 503 |
| Fasader | 0 | 1 025 |
| Fönster | 1 065 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 5 375 |
| Summa | 1 799 318 | 98 365 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|----------|------------------|
| Underhåll av byggnad | 0 | 1 301 120 |
| Huskropp utvändigt | 0 | 34 065 |
| Fasader | 0 | 2 071 681 |
| Summa | 0 | 3 406 866 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|----------------|----------------|
| El | 82 520 | 109 069 |
| Uppvärmning | 273 216 | 250 503 |
| Vatten | 102 050 | 100 000 |
| Summa | 457 786 | 459 572 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 46 818 | 42 432 |
| Självrisk | 26 000 | 0 |
| Bredband | 39 772 | 36 562 |
| Samfällighetsavgifter | 146 322 | 162 923 |
| Fastighetsskatt | 52 437 | 50 127 |
| Summa | 311 349 | 292 044 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 986 | 0 |
| Tele- och datakommunikation | 1 154 | 954 |
| Juridiska åtgärder | 70 843 | 0 |
| Inkassokostnader | 1 441 | 1 388 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 20 000 | 19 875 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 1 312 |
| Fritids och trivselkostnader | 0 | 80 |
| Föreningskostnader | 7 262 | 3 750 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 68 952 | 67 015 |
| Överlåtelsekostnad | 12 866 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 3 940 | 0 |
| Administration | 428 | 9 196 |
| Konsultkostnader | 1 269 | 36 553 |
| OBS-konto | 0 | 3 000 |
| Summa | 189 141 | 143 122 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 82 495 | 68 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 23 083 | 11 180 |
| Summa | 105 578 | 79 180 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 492 196 | 311 963 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 66 | 0 |
| Summa | 492 262 | 311 963 |

NOT 12, ÖVRIGA IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående parkering, arrende 25 år | 250 000 | 250 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 250 000 | 250 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -51 666 | -41 666 |
| Årets avskrivning | -9 996 | -10 000 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -61 662 | -51 666 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 188 338 | 198 334 |

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 99 340 000 | 99 340 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 99 340 000 | 99 340 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -7 478 927 | -6 685 420 |
| Årets avskrivning | -792 072 | -793 507 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -8 270 999 | -7 478 927 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 91 069 001 | 91 861 073 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>26 000 000</i> | <i>26 000 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 56 000 000 | 56 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 31 000 000 | 31 000 000 |
| Summa | 87 000 000 | 87 000 000 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto | 21 297 | -3 767 |
| Klientmedel | 0 | 480 907 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 189 805 | 0 |
| Transaktionskonto | 278 658 | 0 |
| Borgo räntekonto | 281 374 | 1 054 597 |
| Summa | 771 133 | 1 531 737 |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Handelsbanken | 2025-01-30 | 1,03 % | 6 456 632 | 6 456 632 |
| Handelsbanken | 2024-01-30 | 1,35 % | 8 227 178 | 8 227 178 |
| Handelsbanken | 2025-12-30 | 3,82 % | 7 200 000 | 7 200 000 |
| Handelsbanken | 2025-12-30 | 3,55 % | 5 500 000 | 5 500 000 |
| Summa | | | 27 383 810 | 27 383 810 |
| Varav kortfristig del | | | 8 227 178 | 5 500 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 383 810 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader | 79 874 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 29 595 | 30 163 |
| Uppl kostnad arvoden | 57 500 | 84 000 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 18 067 | 21 300 |
| Förutbet hyror/avgifter | 194 778 | 192 778 |
| Summa | 379 814 | 328 241 |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 27 448 000 | 27 448 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 5%. Lån med slutförfallodag i januari omförhandlas. Det lånet kommer också att amorteras med 750 000 kronor.

Underskrifter

_____ / _____ - ____ - ____

Ort och datum

Marie Gunnarsson
Ordförande

Claes Benny Anders Djup
Styrelseledamot

Håkan Larsson
Styrelseledamot

Linn Ahlbom
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Fiola Rexhepi
Extern revisor