

Årsredovisning 2022

Brf Lindgården

769612-7336



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LINDGÅRDEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

| INNEHÅLL: | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 11 |
| Balansräkning | 12 |
| Kassaflödesanalys | 14 |
| Noter | 15 |

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-06-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-09-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-11. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Dalen 4 i Stockholms kommun förvärvades 2009-09-17.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus på adress Grusåsgränd 54-132. Fastigheten byggdes 1979 och har värde år 1979.

Den totala byggnadsytan uppgår till 10 351 kvm, varav 10 333 kvm utgör lägenhetsyta och 18 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök: 30 st

3 rum och kök: 43 st

4 rum och kök: 27 st

5 rum och kök: 7 st

6 rum och kök: 9 st

Av dessa 116 lägenheter är 99 upplåtna med bostadsrätt och 17 med hyresrätt.

Föreningen har 1 lokal som kan hyras av boende i föreningen.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------|-----------|
| Jimmy Ekman | Ledamot |
| Gudrun Wessnert | Ledamot |
| Ropen Sayessian | Ledamot |
| Camilla Hall | Ledamot |
| Sara Nilsson | Ledamot |
| Anders Åhlén | Ledamot |
| Peter Röhss | Ledamot |
| Roger Hansen | Suppleant |

Valberedning

Lennart Sigebrant, Serge Bokobza och Emma-Lisa Runius.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisor

Till revisor har Ludwig Holmgren, LH Revus AB, valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

| | |
|-----------|--------------------------------|
| | Utbyte renovering av |
| 2010-2012 | belysning allmänna utrymmen |
| 2011 | Träfasadrenovering |
| 2011 | Målning av trapphus |
| 2011 | Takrenovering |
| 2011-2012 | Fönsterrenovering |
| 2011-2013 | Takrenovering |
| 2012-2013 | Takrenovering partiellt |
| 2015 | Stamspolning |

| | Forts. utförda historiska underhåll |
|------|--|
| 2016 | Elinstallationer |
| 2016 | Stenpartier |
| 2016 | Uteplats |
| 2017 | Stuprör och hängrännor |
| 2017 | Byte hiss, port 88 |
| 2017 | Renovering träfflokal |
| 2017 | Relining |
| 2017 | Sopluckor |
| 2017 | OVK |
| 2017 | Entrédörrar |
| 2018 | Taköversyn/upprättande av statusrapport |
| 2018 | Energideklaration |
| 2018 | Byte av hiss, port 82 |
| 2018 | Ny belysning på vinden |
| 2020 | Renovering av lägenhet inför försäljning |
| 2020 | Underhåll hiss, installation |
| 2021 | Stamspolning |
| 2022 | Tilläggsisolerat vindarna |
| 2022 | Renovering av lägenheter inför försäljning |

Planerade underhåll

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig till år 2036. Planen uppdateras fortlöpande.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

| | |
|---|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning | Nordstaden Stockholm AB |
| Städning | Sveing AB |
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |
| Trädgårdsskötsel och snöröjning | Svensk Trädgårdservice AB |

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Anordnat insamling och ordnat bortforsling av grovsopor.
- Fortsatt planering av underhåll gällande fastighet och mark.
- Initiering av utredning av fastighetens värmesystem i syfte att öka boendekomfort och spara energi.
- Påbörjat åtgärder i samtliga lägenheter kopplat till fastighetens värmesystem för att öka boendekomfort och spara energi.
- Åtgärder för ökad trivsel på gården, bland annat planterat växter i krukor och rabatter samt mark utanför gården.
- Låtit beskära träd.
- Trygghetsbesiktning/lekplatsbesiktning med tillhörande åtgärder.
- Arrangerat städdagar i föreningen för social samvaro för alla medlemmar och för att göra fint i föreningen.
- Brandskyddsinspektion.
- Två lämnade hyresrätter har renoverats och upplåtits med bostadsrätt (sålts).
- Genomfört förhandling med Hyresgästförening om hyresökning för 2022.
- Begärt förhandling med Hyresgästföreningen angående hyresökning för 2023.
- Genomfört en ordinarie årsstämma.
- Producerat och delat ut Lindbladet under året.
- Informerat boende via hemsidan, Facebook, Lindbladet och anslag.
- Besvarat frågor från mäklare och presumtiva köpare vid försäljning av bostadsrätter.
- Deltagit i fastighetsägarmöten (bostadsrättsföreningar och Svenska Bostäder) i Dalen, för att vara med och utveckla och påverka området till det bättre.
- Införskaffat julgran till gården.
- Sett över föreningens lån och amorterat extra på lån.
- Arbetat med och beslutat om budget för år 2022.
- Reparerat och bytt ut ljusslingor på gården för att förbättra trivsel och spara energi.
- I ett led att spara pengar har styrelsen fortsatt att laga småfel och dylikt i gemensamma utrymmen och på gården.

- Besvarat frågor från boende via brev, mail och telefon.
- Arrangerat ett möte med boende i träfflokalen för att informera om elbesparing och diskutera förbättringar.
- Arbetat med Grannsamverkan i samarbete med Polisen Globen.
- Tilläggsisolerat vindarna i syfte att effektivisera energianvändningen.
- Bytt ut tvättmaskin i den gemensamma tvättstugan i syfte att spara energi.

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust, resultatet är sämre än resultatet för 2021. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll, samt en högre räntekostnad.

Föreningens enskilt största kostnadspost är förutom reparationer och underhåll, räntekostnaden, och det har under året ökat jämfört med föregående år.

I resultatet för år 2022 ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Under året har en upplåtelse skett och detta har inbringat 3 725 Kkr till föreningen. Totalt har fastighetslånen amorterats med 3 194 Kkr.

Årsavgifterna höjdes från och med januari 2022 med 2 %. I samband med budgetarbetet för 2023 beslutades det om ytterligare en höjning med 8 % från och med februari 2023.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

- Fortsatt med arbetet värmeutredning och åtgärder av radiatorer i samtliga lägenheter.
- Påbörjat utredning om solceller på taken och gemensam el i fastigheten för att minska energikostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 152 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 6 356 887 | 6 484 276 | 6 456 846 | 6 586 059 |
| Resultat efter fin. poster | -9 820 420 | -2 145 139 | -4 020 025 | -2 971 290 |
| Soliditet, % | 56 | 53 | 51 | 52 |
| Yttre fond | 7 060 023 | 6 624 790 | 5 001 101 | 4 080 847 |
| Taxeringsvärde | 216 054 000 | 180 047 000 | 180 047 000 | 180 047 000 |
| Bostadsyta, kvm | 10 397 | 10 333 | 10 333 | 10 333 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 547 | 539 | 529 | 529 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 9 521 | 11 312 | 11 788 | 11 904 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,28 | 0,49 | 0,82 | 1,02 |
| Belåningsgrad, % | 48,65 | 49,57 | 49,98 | 50,32 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2021-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser | 121 154 210 | - | 919 566 | 122 073 776 |
| Upplåtelseavgifter | 25 839 699 | - | 2 805 434 | 28 645 133 |
| Fond, yttre underhåll | 6 624 790 | - | 435 233 | 7 060 023 |
| Balanserat resultat | -35 081 905 | -2 145 139 | -435 233 | -37 662 277 |
| Årets resultat | -2 145 139 | 2 145 139 | -9 820 420 | -9 820 420 |
| Eget kapital | 116 391 655 | 0 | -6 095 420 | 110 296 235 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -37 662 277 |
| Årets resultat | -9 820 420 |
| Totalt | <u>-47 482 697</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 623 689 |
| Balanseras i ny räkning | -49 106 386 |
| | <u><u>-47 482 697</u></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 6 356 887 | 6 484 255 |
| Rörelseintäkter | | 329 572 | 145 532 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 686 459 | 6 629 787 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -11 842 788 | -4 926 880 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -424 153 | -362 142 |
| Personalkostnader | 8 | -253 512 | -249 479 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 743 848 | -2 754 445 |
| Summa rörelsekostnader | | -15 264 300 | -8 292 946 |
| RÖRELSERESULTAT | | -8 577 841 | -1 663 159 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 50 522 | 21 527 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -1 293 102 | -503 508 |
| Summa finansiella poster | | -1 242 579 | -481 981 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -9 820 420 | -2 145 139 |
| ÅRETS RESULTAT | | -9 820 420 | -2 145 139 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 203 472 117 | 206 135 169 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 190 038 | 270 834 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 203 662 155 | 206 406 003 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 203 662 155 | 206 406 003 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 19 474 | 26 598 |
| Övriga fordringar | 13 | 8 609 | 456 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 276 488 | 261 192 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 304 571 | 288 246 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 9 551 466 | 13 174 293 |
| Summa kassa och bank | | 9 551 466 | 13 174 293 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 9 856 037 | 13 462 538 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 213 518 192 | 219 868 541 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 150 718 909 | 146 993 909 |
| Fond för yttre underhåll | | 7 060 023 | 6 624 790 |
| Summa bundet eget kapital | | 157 778 932 | 153 618 699 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -37 662 277 | -35 081 905 |
| Årets resultat | | -9 820 420 | -2 145 139 |
| Summa fritt eget kapital | | -47 482 697 | -37 227 044 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 110 296 235 | 116 391 655 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 14 250 000 | 30 584 313 |
| Summa långfristiga skulder | | 14 250 000 | 30 584 313 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 84 735 838 | 71 595 982 |
| Leverantörsskulder | | 2 716 894 | 433 796 |
| Skatteskulder | | 16 749 | 10 060 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 322 863 | 25 640 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 1 179 614 | 827 095 |
| Summa kortfristiga skulder | | 88 971 957 | 72 892 573 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 213 518 192 | 219 868 541 |

Kassaflödesanalys

| | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 13 174 293 | 6 348 785 |
| Resultat efter finansiella poster | -9 820 420 | -2 145 139 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 2 743 848 | 2 754 445 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -7 076 572 | 609 306 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -16 325 | 45 182 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 2 939 528 | -799 821 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | -4 153 369 | -145 333 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 3 725 000 | 9 160 000 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -3 194 457 | -2 189 160 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 530 543 | 6 970 840 |
| Årets kassaflöde | -3 622 826 | 6 825 507 |
| Likvida medel vid årets slut | 9 551 466 | 13 174 293 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lindgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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 | 1,66 %, 60 år |
| Fastighetsförbättringar | 5 %, 20 år |
| Maskiner och inventarier | 10-20 %, 5-10 år |
| Installationer | 6,67 %, 15 år |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

| Not 2, Rörelseintäkter | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Andrahandsuthyrning | 7 458 | 17 254 |
| Hysesintäkter, bostäder | 1 209 960 | 1 426 028 |
| Hysesintäkter, lokaler | 10 355 | 10 072 |
| Intäkt bredband | 101 177 | 99 790 |
| Intäkt försäkringsersättning | 318 603 | 139 361 |
| Pantsättnings- och överlåtelseavgifter | 28 914 | 42 785 |
| Årsavgifter, bostäder | 4 971 781 | 4 803 988 |
| Övriga intäkter | 38 211 | 90 509 |
| Summa | 6 686 459 | 6 629 787 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 8 661 | 32 284 |
| Bevakning och jour | 11 133 | 8 769 |
| Brandskyddsarbete | 0 | 96 362 |
| Fastighetsskötsel | 107 496 | 104 556 |
| Städning | 118 992 | 103 004 |
| Teknisk förvaltning | 82 072 | 88 237 |
| Yttre skötsel och snöröjning | 256 505 | 210 555 |
| Summa | 584 859 | 643 767 |

| Not 4, Reparationer och underhåll | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Försäkringsskador | 568 553 | 34 526 |
| Planerat underhåll | 7 634 139 | 1 188 456 |
| Reparationer | 534 658 | 387 640 |
| Summa | 8 737 350 | 1 610 622 |

| Not 5, Taxebundna kostnader | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 146 018 | 141 520 |
| Sophämtning | 12 331 | 12 269 |
| Uppvärmning | 1 212 110 | 1 247 196 |
| Vatten | 394 765 | 343 391 |
| Summa | 1 765 224 | 1 744 376 |

| Not 6, Övriga driftskostnader | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband | 165 240 | 155 295 |
| Fastighetsförsäkringar | 213 756 | 209 354 |
| Fastighetsskatt | 176 744 | 169 714 |
| Kabel-TV | 33 131 | 32 351 |
| Samfällighet | 160 080 | 266 800 |
| Självrisker | 0 | 94 600 |
| Övrigt | 6 404 | 0 |
| Summa | 755 355 | 928 114 |

| Not 7, Övriga externa kostnader | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Bankkostnader | 4 964 | 8 547 |
| Ekonomisk förvaltning | 140 513 | 138 291 |
| Förbrukningsmaterial | 11 787 | 12 659 |
| Försäljningskostnader | 94 440 | 93 950 |
| Hysesförluster | 27 | 10 620 |
| Konsultkostnader | 15 684 | 35 477 |
| Medlemskap Bostadsrätterna | 8 180 | 8 100 |
| Revisionsarvoden | 25 688 | 25 188 |
| Övriga förvaltningskostnader | 122 870 | 29 311 |
| Summa | 424 153 | 362 142 |

| Not 8, Personalkostnader | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter | 50 739 | 54 479 |
| Styrelsearvoden | 201 998 | 195 000 |
| Övriga personalkostnader | 775 | 0 |
| Summa | 253 512 | 249 479 |

| Not 9, Ränteintäkter och liknande resultatposter | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Ränteintäkter | 50 522 | 21 527 |
| Summa | 50 522 | 21 527 |

| Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2022 | 2021 |
|---|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 284 710 | 501 345 |
| Övriga räntekostnader | 8 392 | 2 163 |
| Summa | 1 293 102 | 503 508 |

| Not 11, Byggnad och mark | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|---------------------------------|-------------------|-------------------|

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 228 911 709 | 228 911 709 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>228 911 709</u> | <u>228 911 709</u> |

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerad avskrivning | -22 776 540 | -20 102 891 |
| Årets avskrivning | -2 663 052 | -2 673 649 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-25 439 592</u> | <u>-22 776 540</u> |

| | | |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>203 472 117</u></u> | <u><u>206 135 169</u></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 67 791 450 | 67 791 450 |

Taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 121 054 000 | 95 047 000 |
| Taxeringsvärde mark | 95 000 000 | 85 000 000 |
| Summa | 216 054 000 | 180 047 000 |

| Not 12, Maskiner och inventarier | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
|---|-------------------|-------------------|

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 807 816 | 807 816 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>807 816</u> | <u>807 816</u> |

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående ackumulerad avskrivning | -536 982 | -456 186 |
| Avskrivningar | -80 796 | -80 796 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-617 778</u> | <u>-536 982</u> |

| | | |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>190 038</u></u> | <u><u>270 834</u></u> |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|

| Not 13, Övriga fordringar | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 461 | 456 |
| Övriga fordringar | 8 148 | 0 |
| Summa | 8 609 | 456 |

| Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bredband | 15 966 | 25 911 |
| Fastighetsskötsel | 29 791 | 26 874 |
| Försäkringspremier | 62 767 | 88 220 |
| Förvaltning | 35 969 | 34 045 |
| Kabel-TV | 19 091 | 8 279 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 112 904 | 77 863 |
| Summa | 276 488 | 261 192 |

| Not 15, Skulder till kreditinstitut | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--|---------------------|------------|-------------------|--------------------|
| | | 2022-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| SBAB | 2023-11-09 | 2,76 % | 14 250 000 | 14 625 000 |
| SBAB | 2023-11-09 | 2,76 % | 14 250 000 | 14 625 000 |
| SBAB | 2024-09-10 | 3,71 % | 14 250 000 | 14 625 000 |
| SBAB | 2023-11-09 | 2,76 % | 12 860 000 | 13 460 000 |
| SBAB | 2023-12-19 | 3,10 % | 13 791 226 | 13 991 226 |
| SBAB | 2023-02-15 | 2,82 % | 15 836 163 | 16 905 620 |
| SBAB | 2023-02-17 | 2,87 % | 13 748 449 | 13 948 449 |
| Summa | | | 98 985 838 | 102 180 295 |
| <i>Varav kortfristig del</i> | | | 84 735 838 | 71 595 982 |

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| El | 16 420 | 14 593 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 536 947 | 537 586 |
| Städning | 13 479 | 8 291 |
| Uppvärmning | 180 922 | 173 871 |
| Utgiftsräntor | 390 474 | 48 301 |
| Vatten | 41 372 | 31 252 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 13 201 |
| Summa | 1 179 614 | 827 095 |

| Not 17, Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 105 500 000 | 105 500 000 |
| Summa | 105 500 000 | 105 500 000 |

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Peter Röhss
Ordförande

Jimmy Ekman
Ledamot

Gudrun Wessnert
Ledamot

Anders Åhlén
Ledamot

Camilla Hall
Ledamot

Sara Nilsson
Ledamot

Ropen Sayessian
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

LH Revus AB
Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor