



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Trollholmen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollholmen med säte i Sollentuna org.nr. 716418-7630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rotsystemet 68	1986-01-01	1985
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 660
22	garageplatser	0
61	p-platser	0
Totalt 173 objekt		7 660

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 24 st 3 rok, 31 st 4 rok, 11 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Richard Reimann	Ordförande	2021-01-20	2023-06-14
Mikael Krona	Ordförande	2023-07-05	
Anne-Sofie Ampén	Ledamot	2023-07-05	
Maria Gustafsson	Ledamot	2021-07-05	2023-06-14
Yuemei Zhao	Ledamot	2021-07-05	
Peter Stenkvist	Ledamot	2020-08-06	
Dariusz Erdmanski	Ledamot	2021-07-05	2023-09-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Stenkvist, och Mikael Krona. Dariusz Erdmaski avflyttad under 2023.

Styrelsen har under året hållit 30 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Richard Reimann, Yuemei Zhao, Peter Stenkvist och Mikael Krona.

Revisorer har varit: Johan Stenkvist intern ordinarie och Lina Behnam internrevisorsuppleant vald av föreningen, samt externa revisorer Bengt Beergrehn ordinarie och Katarina Lindholm suppleant hos Finnhammars Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Henry Behnam (sammankallande) och Yuan Xu vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-04.

Förvaltning

HSB Stockholm är vår förvaltare enligt nedan.

Under 2023 har föreningen bl a haft avtal med:

- HSB Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. (träder ikraft 2024)
- HSB Stockholm - administrativ/ekonomisk förvaltning. (träder ikraft 2024)
- HSB Stockholm - fastighetsdrift. (träder ikraft 2024)
- HSB Riksförbund - juridiska tjänster.
- Lekplatsbesiktning har utförts av Sigtuna Lekmiljö AB.
- Hald & Tesch Brand AB har utfört kontroll av handbrandsläckare, rökgasluckor mm samt hjärtstartare.

- Lövhamnen mark & trädgård - snöröjning och grusborttagning.
- Trappa Trädgårdsform sköter våra planteringar och gräsmattor.
- Aimo ansvarar för gästparkeringen och kontroll av felparkerade fordon.
- Specialrengöringar utförde måsrondering på punkthöghusen.
- Städhuset i Stockholm AB för städning av trapphusen, tvättstugan och styrelselokalen.
- Entema för tvättstugeutrustning.
- Tele2 - Kabel-TV.
- Home Solutions – enhetsmätning (IMD) av varmvatten och elförbrukning.
- SEOM – fjärrvärme, el och sophämtning.
- Stena Recycling hämtar våra sopor.
- Fortum - el.
- Schindler för service av våra hissar.

För utredningsarbeten gällande föreningens takprojekt och miljörum har följande företag anlits:

- JKON – ledning för takprojekt på punkthöghusen.
- Cordia.
- Emino.
- Torstensson

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

I tidigare årsredovisningar för föreningen återfinns denna informationen.

Årlig besiktning

Besiktning och uppdatering av underhållsplanen skedde den 23-10-04.

Några särskilda händelser under räkenskapsåret 2023:

- Hösträff för medlemmar genomfördes utomhus under hösten, grillning, information och dialog stod på agendan. En container för att kasta skräp fanns tillgänglig under dagen.
- Ett företag anlitas för att vidta åtgärder som ska hålla måsar borta och ta bort måsbon på punkthöghusens tak. Måsbon med ungar får inte röras.
- Fortsatt arbete med utrotning av den invasiva växten parkslide inom föreningens område.
- Elpriser har gått upp och föreningens styrelse har tvingats att justera priset för föreningens medlemmar.
- Soprumstädning genomförs två gånger per år.
- Fuktskador har åtgärdats
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) besiktigade och godkände föreningens skyddsrum.
- Fokus har varit på förbättrad information i föreningen varvid flera Trollholmsblad har delats ut och ett antal har varit tvåspråkiga (svenska/engelska) eftersom föreningen har en mix av nationaliteter.

Kommande verksamhetsår

- En vår- och hösträff planeras för medlemmar och boende i föreningen på agendan står: Information, dialog och gemensam samkväm
- Utökning av nya fraktioner i sop-/miljörummet för att få ned kostnaderna och anpassa till nya regler
- Införande av nytt nyckelsystem med förprogrammerade iLOQ nycklar till tvättstugor och sop-/miljörum samt till punkthöghusens entréer
- Införa kamerabevakning i sop-/miljörummen för att få ner kostnaderna vid felsortering
- Byte av hävertar i punkthöghusen
- Relineing i punkthöghusen ska genomföras
- Byte av rökgasluckor i punkthöghus
- Lansering av den nya webbplatsen

- Besiktning av punkthusens tak med sikte på att skriva avtal med leverantör för start av utbyte av nya tak under 2025
- Planering för byte av vattenmätare/elmätare (IMD)
- Planering för underhåll av förråd/plank (trädetaljer)
- Besiktning av fönster

Planerat underhåll och investeringar

Det planerade underhållet som sker efter framtagna underhållsplan syftar till att erhålla lång och varaktig livslängd på föreningens tillgångar. Planen är ett levande dokument som årligen revideras (några kommande åtgärdsexempel, se nedan):

2023 har nedan genomförts

- Fortsatt underhåll av våra grönytor (skötsel/förvaltning)
- Skyddsrummen är besiktade och godkända av MSB
- Jakten på måsbon fortsätter
- Snörasskydd monterades på rad- och parhus
- Problemen med kalla lägenheter under fortsatt utredning och åtgärdas
- Uppgradering av rökdetektorerna i punkthusens fläktsystem
- OVK – Obligatorisk Ventilations Kontroll ska utföras i punkthöghusen
- Radonmätning har utförts i brf Trollholmen
- Kiwa har besiktat hissarna utan anmärkning
- Takbesiktning av punkthusens tak har genomförts utvändigt och anmärkningar är åtgärdade
- Planeringen av punkthustakens renovering påbörjades under året
- Rökdetektorer är i FTX-aggregaten på våra punkthusvindar
- Två fuktskador i badrum upptäckta och åtgärdade
- Vattenläckage i barnvagnsförråd
- Iordningställande av laddningsplats för Mini Crosser (handikappfordon) i cykelrummet
- Aimo Park har tagit bort p-automaten som är ersatt av skyltning och betalning via app
- Installation av nya ventiler i undercentralen är utförda
- Brf tillägget är borttaget från 1 juli 2023
- Årlig lekplatsbesiktning är utförd
- Systematisk brandskyddskontroll utförd (utförs årligen)

Brf Trollholmen följer den fastlagda underhållsplanen samt genomför löpande underhållsbesiktningar. Vidare beslutas kommande underhåll och investeringar årsvis. Föreningen har under de senaste åren haft en ekonomisk strategi att minska belåningen, öka likviditeten samt göra investeringar när ränteläget är gynnsamt eller när behov föreligger. När ränteläget och elpriserna varit högt har föreningens styrelse prioriterat hårdare gällande utveckling, drift och förvaltning och haft en mer försiktig hållning.

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Takrenovering av punkthöghusen
- Utredda möjligheten för solcellsenergi på taken i brf:en
- Byte av rökgasluckor i punkthöghus
- Relining av stammar i punkthöghus
- Byte och underhåll av staket/plank/stolpar/uthus till rad- och parhus med målning samt nedre parkeringens plank
- Underhåll och renovering av lekplats
- Inventering av fönsterstatus gällande kitt
- Undersökning ska genomföras pga markförskjutning
- Förberedande åtgärder gällande förändringar av fraktioner i miljörummen
- Införandet av taggar vid inpassage
- Undersöka möjligheten och kostnader för digitala entrétavlor och bokning av tvättstuga

- Inventera möjligheten och kostnaden för elektrisk garageport
- Inventera om IMD vattenmätare behöver bytas
- Uppdatera bild och text på brf:ens orienteringstavlor och lekplatsinfo
- Inköp av nya gatunamnsskyltar, trafikinformationsskyltar och info på vägbommar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019*
Sparande, kr/kvm	97	120	210	254	242
Skuldsättning, kr/kvm	6 331	6 461	6 592	4 633	4 293
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 331	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	6	6
Energikostnad, kr/kvm	204	267	220	174	202
Årsavgifter, kr/kvm	837	727	727	727	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 001	856	844	823	835
Nettoomsättning, tkr	7 441	6 559	6 464	6 306	6 395
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 521	-332	-192	698	656
Soliditet, %	12	14	14	19	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. . Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde i år är negativ. Från den löpande verksamheten är kassaflödet positiv. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 97 kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 473 000	0	0	4 473 000
Underhållsfond, kr	3 212 636	0	434 000	2 786 372
S:a bundet eget kapital, kr	7 685 636	0	434 000	7 259 372
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	898 435	-331 691	-434 000	993 008
Årets resultat, kr	-331 691	331 691	-1 520 696	-1 520 696
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	566 744	0	-1 954 696	-527 688
S:a eget kapital, kr	8 252 380	0	-1 520 696	6 731 684

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 434 000 kr samt ianspråktagande skett med 860 264 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	566 744
Årets resultat, kr	-1 520 696
Reservation till underhållsfond, kr	-434 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	860 264
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-527 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-527 688
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 441 249	6 488 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	228 316	70 392
Summa Rörelseintäkter		7 669 565	6 559 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 057 526	-4 454 950
Övriga externa kostnader	Not 5	-595 166	-494 713
Personalkostnader	Not 6	-321 913	-176 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 403 872	-1 249 705
Summa Rörelsekostnader		-7 378 478	-6 375 980
Rörelseresultat		291 088	183 268
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	52 646	18 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 864 430	-533 672
Summa Finansiella poster		-1 811 784	-514 959
Resultat efter finansiella poster		-1 520 696	-331 691
Resultat före skatt		-1 520 696	-331 691
Årets resultat		-1 520 696	-331 691

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 51 627 935 53 031 807

Summa Materiella anläggningstillgångar

51 627 935 53 031 807

Summa Anläggningstillgångar

51 627 935 53 031 807

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-3 343 445

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 3 407 651 4 115 456

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 586 297 053

Summa Kortfristiga fordringar

3 440 894 4 412 954

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11 2 037 643 1 785 753

Summa Kassa och bank

2 037 643 1 785 753

Summa Omsättningstillgångar

5 478 537 6 198 707

Summa Tillgångar

57 106 472 59 230 514

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 473 000	4 473 000
Fond för yttre underhåll	2 786 372	3 212 636
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	7 259 372	7 685 636

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	993 008	898 435
Årets resultat	-1 520 696	-331 691
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-527 688	566 744

Summa Eget kapital**6 731 684****8 252 380**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	31 746 087	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		31 746 087	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 746 088	49 492 175
Leverantörsskulder		105 124	192 514
Skatteskulder		53 763	36 518
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 728	25 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 721 998	1 231 020
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		18 628 701	50 978 134

Summa Skulder**50 374 788****50 978 134****Summa Eget kapital och skulder****57 106 472****59 230 514**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	291 088	183 268
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 403 872	1 249 705
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 403 872	1 249 705
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	52 646	18 713
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-1 676 895	-379 860
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

70 711	1 071 826
---------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	309 566	-172 157
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	209 119	-1 972 160
---	---------	------------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	518 685	-2 144 318
--	----------------	-------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

589 395	-1 072 491
----------------	-------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-10 888 063
---	---	-------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-10 888 063
---	----------	--------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

-410 605	-12 960 554
-----------------	--------------------

Likvida medel vid årets början	5 759 264	18 719 818
---------------------------------------	------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	5 348 660	5 759 264
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 26 803 485 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 407 352	5 571 480
	Hyror garage och parkeringsplatser	321 513	309 905
	Hyror förbrukningsbaserad	708 606	600 523
	Övriga primära intäkter	8 208	17 573
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 445 679	6 499 481
	Avgiftsbortfall	-4 430	-10 625
	<i>Summa</i>	-4 430	-10 625
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 441 249	6 488 856
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	56 537
	Övriga sekundära intäkter	228 316	13 855
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	228 316	70 392
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-548 377	-461 856
	Snö och halk-bekämpning	-165 465	-173 306
	Reparationer	-681 921	-689 168
	Planerat underhåll	-860 264	0
	Försäkringsskador	-81 300	-16 518
	El	-546 625	-1 074 348
	Uppvärmning	-772 865	-709 606
	Vatten	-245 710	-303 908
	Sophämtning	-194 752	-182 089
	Fastighetsförsäkring	-161 012	-140 836
	Kabel-TV och bredband	-148 353	-148 040
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-433 276	-410 892
	Förvaltningsavtalskostnader	-198 772	-144 384
	Övriga driftkostnader	-18 834	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 057 526	-4 454 950

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-10 000	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-53 377	-83 781
	Administrationskostnader	-121 179	-118 060
	Extern revision	-41 000	-39 625
	Konsultkostnader	-273 626	-44 922
	Föreningsverksamhet	-12 906	-57 951
	Övriga förvaltningskostnader	-83 078	-150 374
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-595 166	-494 713
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-238 950	-150 550
	Löner och övriga ersättningar	0	20 500
	Sociala avgifter	-76 963	-40 561
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-321 913	-176 611
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 678	6 374
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	50 968	12 339
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	52 646	18 713
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 861 904	-528 848
	Övriga räntekostnader	-2 526	-4 824
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 864 430	-533 672

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 094 828	56 678 146
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 576 000	1 576 000
	Årets investeringar	0	15 416 682
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 670 828	73 670 828
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 639 021	-19 389 316
	Årets avskrivningar	-1 403 872	-1 249 705
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 042 893	-20 639 021
	<i>Utgående redovisat värde</i>	51 627 935	53 031 807
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 310 000	92 310 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	494 000	494 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 170 000	64 170 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	633 000	633 000
	<i>Summa</i>	157 607 000	157 607 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 492 175	50 492 175
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	50 492 175	50 492 175
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 311 017	3 973 511
	Övriga fordringar	96 634	141 945
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 407 651	4 115 456
Not 11	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	2 037 643	1 785 753
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 037 643	1 785 753

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,53%	2024-10-28	16 746 088	0
Swedbank	4,27%	2026-10-23	16 746 087	0
Swedbank	3,64%	2025-12-22	15 000 000	0
			48 492 175	0
Långfristig del			31 746 087	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			16 746 088	
Kortfristig del			16 746 088	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,17%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,53%	2024-10-28	16 746 088	0
Swedbank	4,27%	2026-10-23	16 746 087	0
Swedbank	3,64%	2025-12-22	15 000 000	0
			48 492 175	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			16 746 088	
Kortfristig del			16 746 088	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 726	784
Källskatt	0	25 230
Övriga kortfristiga skulder	2	-107
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 728	25 907

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	534 955	574 873
Upplupna räntekostnader	361 316	173 781
Övriga upplupna kostnader	825 727	482 366
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 721 998	1 231 020

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Mikael Krona

Ann-Sofie Ampen

Yuemei Zhao

Peter Stenkvist

Johan Stenkvist
Av föreningen vald revisor

Bengt Beerggrehn
Auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå AB

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

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."

ANNE-SOFIE AMPÉN Styrelseledamot Serienummer: 1677281539a434[...]53f580e96899a IP: 83.185.xxx.xxx 2024-06-10 08:26:15 UTC 	Anders Peter Göran Stenkvist Styrelseledamot Serienummer: c60db4995f8b91[...]89e02c9db807e IP: 31.208.xxx.xxx 2024-06-10 08:32:53 UTC 
Ulf Mikael Krona Ordförande Serienummer: 2ee443bd7c336c[...]7479b316cfc85 IP: 104.28.xxx.xxx 2024-06-10 08:52:08 UTC 	Yuemei Zhao Styrelseledamot Serienummer: a819da1e109a80[...]8027885eb42e1 IP: 94.191.xxx.xxx 2024-06-10 10:10:56 UTC 
JOHAN STENKVIST Föreningsvald revisor Serienummer: 4506d35d1d80e8[...]5d8d82d8cd93f IP: 95.193.xxx.xxx 2024-06-10 10:21:35 UTC 	Bengt Ivar Beergrehn Auktoriserad revisor Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4 IP: 95.193.xxx.xxx 2024-06-10 10:23:49 UTC 

Penneo dokumentnyckel: AJ4AB-01L8E-F6CML-W650U-KUZOM-BXMCW

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>