

Årsredovisning
för
HSB brf Bergåsen i Nacka
714000-0139

Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för HSB brf Bergåsen i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1962-02-16. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 111:1 och Sicklaön 111:2 med adress Gamla Värmdövägen 2A 12 i Nacka.

Av föreningens 135 bostadslägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt, med en total bostadsyta om 11 418 kvm. Varav 7 RoK 5 st, 6 RoK 1 st, 4 RoK 30 st, 3 RoK 63 st, 2 RoK 30 st samt 1 RoKv 6 st. En av föreningens bostadsrättslägenheter upplåts till Nacka kommun.

Föreningens fastigheter inrymmer även 11 butikslokaler och 18 kontorslokaler om sammanlagt 5 402 kvm.

Vidare innehar föreningen ett garage i tre plan med 190 biluppställningsplatser, varav 19 är dubbelplatser. Av dessa tillhör en parkeringsplats varje bostadsrätt med en separat avgift.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa. I fastighetsförsäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för varje bostadsrätt. Det betyder att bostadsrättshavarna inte behöver ha ett bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring. En hemförsäkring måste dock varje bostadsrättshavare teckna själv.

Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar

Föreningen har 180 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem och Nacka kommun är en annan medlem. Under året har 7 st. lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordförande	Peter Johansson
Vice ordförande	Sven Svensson
Ledamot	Elisabeth Malmquist
Ledamot	Roy Sandgren
Ledamot	Ulf Johansson
Ledamot	Jonas Lennevald

HSB ledamot	Stefan Johansson
-------------	------------------

Styrelsesuppleanter

Birgit Andersson
Roland Nording
Karin Remnegård

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Lennevald, Sven Svensson och Elisabeth Malmquist som ordinarie samt Roland Nording som suppleant. Karin Remnegård har under året flyttat så hennes suppleantplats behöver ersättas

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom av hela styrelsen tecknats av Peter Johansson, Sven Svensson, Ulf Johansson och Jonas Lennevald två i förening.

Revisor och revisorsuppleant är valda av stämman.

Revisorer

MT Revision	Fredrik Åborg
Föreningsvald revisor	Malia Tasmim

Revisorssuppleanter

Hans Pontan

Valberedning

Sammanställande	Claes-Göran Loggert
	Disa Pählman Nilsson
	Jesper Mandre

Ombud till distriktsstämma

Föreningen har representerats av	Birgit Andersson
	Elisabeth Malmquist

Sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls 2022-12-12 i Lavalhallen, Järila Sjö.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Anställda och arvoden

Uppdrag utanför ordinarie styrelsearbete och av icke ringa betydelse för föreningen skall mot särskild ersättning kunna läggas på såväl ordinarie som icke ordinarie styrelseledamot.

Arvoden och ersättningar framgår av resultaträkning med noter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	15 263	15 146	15 263	15 034	14 857
Balansomslutning	97 585	100 601	102 622	104 461	104 810
Eget kapital	40 671	44 183	45 575	46 346	45 593
Soliditet (%)	41,7	43,9	44,4	44,4	43,5
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	539	526	526	524	526
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 376	4 379	4 423	4 464	4 464
Värmekostnad / kvm totalyta	118	121	117	106	103
Räntekostnad / kvm totalyta	55	12	15	28	26

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret

Verksamhetsåret har varit fortsatt tufft. Inflationen har gjort det tufft för både privatpersoner, fastighetsbolag samt företag i allmänhet. Kostnadsökningarna som varit har fortfarande inte stabiliserats och inte heller har prisnivåerna sjunkit. Det innebär att planerade renoveringar behöver bearbetas för att kunna spara pengar eller för att kunna genomföra dem. Våra lokalhyresgäster har fått större hyreshöjningar 2023 men många av våra lokalhyresgäster har sämre lönsamhet än tidigare. Det har gjort att två lokalhyresgäster valt att flytta samt att två företag gått i konkurs innan sommaren. I det ena fallet får vi en kundförlust på 400 000 kr då företaget först rekonstruerades och sedan gick i konkurs. För den andra konkursen har vi deposition som täcker utebliven hyra. Lokalhyresmarknaden är fortsatt avvaktande så intresset för att teckna kontrakt har varit svagt. Både boende och lokalhyresgäster har störts av alla arbeten runt och under oss som pågår. Styrelsen arbetar för att vi ska kunna behålla de hyresgäster vi har och kunna hitta nya hyresgäster när marknaden lättar.

Arbeten under och bredvid våra fastigheter har ökat reparationer och underhållskostnaderna. Störningar i framför allt elleveranserna har gjort att ventilation stått stilla och behövt startas om manuellt samt att ventiler och annan utrustning slitits ut och behövt bytas. Gatorna har grävts upp runt omkring oss samt busshållplatsen har flyttats. Detta har stört alla bostadsrättshavare samt våra lokalhyresgäster. Arbeten med el, vatten och internetkablar i samband med detta har orsakat störningar. Under hösten har arbeten med kabel-TV nätet i Stockholmstrakten orsakat störningar i TV-sändningarna.

Räntekostnaderna har ökat för oss liksom alla andra. Snitträntan har under året varit 1,96% mot föregående verksamhetsår på 0,41%. Det är i reda pengar en ökning på 775 334 kr.

Kostnaderna för el, fjärrvärme och vatten fortsätter att stiga. Elkostnaderna har gått upp med 1,33% fjärrvärmerna har ökat 1,04%. Där har Stockholm Exergi förvarnat om kraftiga prishöjningar. Förhandlingar om prishöjningarna ska inledas men hur resultatet kommer att bli är osäkert. Priset på vattenförbrukningen har ökat 1,27%. Sopkostnaderna minskade visserligen drygt 30 000 kr men det är fortfarande dyrt. Fastighetsförsäkringen steg 1,08% men det inträffar fortfarande mycket skadegörelse och inbrottsförsök som påverkar försäkringspremien.

Kontors- och butikslokalerna

Verksamhetsåret har varit fortsatt svår för många hyresgäster. Under verksamhetsåret har två hyresgäster flyttat då deras kontrakt löpt ut. Båda har varit verksamma mot arbetsförmedlingen som inte har velat fortsätta verksamheterna gentemot våra hyresgäster. Tråkigt då störande borrningsarbeten skrämmar bort intressenter som kommer och tittar på lokalerna. Det har under verksamhetsåret skett två konkurser bland våra hyresgäster. I det ena fallet fick vi tillgång till lokalen innan sommaren av konkursförvaltaren. Lokalen är i dåligt skick och behöver renoveras. Innan konkursen skedde först en rekonstruktion av företaget som gjorde att vi inte kunde kräva avhysning eller indrivning genom kronofogden. Därför blir det en kundförlust på drygt 400 000 kr. Den andra konkursen har två sammanbyggda lokaler och gick trots allt bra och tittade på fler lokaler hos oss innan konkursen. Moderbolaget satte plötsligt företaget i konkurs då en anställd var inblandad i momsbedrägeri med mobiltelefoner. Övrigt. Lokalen är i norrläge och de har under många år klagat på att det varit kallt under vinterhalvåret. Efter utredningar och besiktningar har vi under året ersatt de gamla radiatorerna med större och samtidigt bytt radiatorstammarna som var dåliga där. I vintras klagade de för första gången på att det var för varmt i lokalen. I framtiden kan lokalen komma att delas upp till två olika lokaler om det visar sig svårt att hitta en ny hyresgäst.

Underhåll och renovering

Den långsiktiga underhållsplanen uppdateras löpande och den senaste versionen, daterad 2023-06-30, kan läsas på vår hemsida, www.brfbergasen.se. Planen är ett aktivt och levande dokument som anpassas löpande till Bergåsens byggnader vilka togs i bruk för över 50 år sedan. Tider för åtgärder samt kalkylerade belopp kommer därför att ändras med både slitage och teknisk utveckling.

Höghustaken har besiktats och kommer renoveras någon gång mellan 2024 2025. Vissa akutare åtgärder kommer att behöva göras innan dess. En del åtgärder är redan avklarade.

Det stora arbetet under kommande verksamhetsåret är relining av VVS-rören mellan Gamla Värmdövägen 6 och Gamla Värmdövägen 12 på plan 2 och 3. Ni har säkert sett en del förberedande arbeten som påbörjats i garaget samt i skyddsrummet i Gamla Värmdövägen 12.

Tunnelbaneutbyggnaden

Tunnelbanan till Nacka Forum kommer att gå rakt under Gamla Värmdövägen 2. Region Stockholm har satt ut vibrationsmätare samt ljudmätare i våra fastigheter. Sprängningsarbetena under vår fastighet är nu avklarade och Region Stockholm har tagit bort alla mätare igen. De har kvar att besikta alla utrymmen igen som de gjorde innan sprängningsarbetena startade. Det har inträffat en del skador som Region Stockholm får återställa. Det är sprickbildningar, vattenläckage samt marksättningar. Region Stockholm har varit trögflörtade för andra fastigheter längs tunnelbanelinjen så tuffa förhandlingar förväntas.

Lantmäterimyndigheten har i ett ersättningsbeslut 2022-03-18 fastställt att Brf Bergåsen tilldöms 46 626 kr i intrångsersättning samt 2 700 000 kr i annan ersättning. Efter detta har Region Stockholm överklagat beslutet till Mark- och Miljödomstolen. Mark- och Miljödomstolen gick på Region Stockholms linje och ansåg att Brf Bergåsen endast skulle få intrångsersättning. Den betalades ut tillsammans med ersättning för föreningens domstolskostnader, totalt 583 751 kr. I deras beslut har Mark- och Miljödomstolen dels inte tagit hänsyn till alla underlag Lantmäteriutredaren tagit hänsyn till, framför allt att tunnelbanesträckningen ändrades efter markprover gjorts under Värmdövägen för att gå längre norrut under Gamla Värmdövägen. Inte heller har domstolen tagit hänsyn till de faktiska åtgärder som Brf Bergåsen faktiskt vidtagit. En överklagan har därför lämnats in till Svea Hovrätt Mark- och Miljööverdomstol. Den 27 oktober 2023 beslutar de att prövningstillstånd inte ges och att Mark- och Miljödomstolens dom står fast. Beslutet får inte överklagas.

Ny ekonomisk plan

Styrelsen har beslutat att inte gå vidare med en ny ekonomisk plan. Dels för att det är nödvändigt enligt fastighetsjurist som meddelats tidigare. I dagsläget tillför en reviderad ekonomisk plan ingenting av värde för föreningen. Ekonomiska förhållanden för föreningen framgår av aktuell årsredovisning. Kostnaderna för intygsgivarna samt inarbeta OVK samt underhållsplan kostar ca 100 000 kr. Styrelsen anser därför att föreningen kan spara in på den utgiften. Om föreningen i framtiden beslutar sig för att bygga om fler lokaler till bostäder kan det eventuellt bli aktuellt med en ny ekonomisk plan.

Ekonomiförvaltning

Ekonomiförvaltning och bokföringen sköts av Keeper AB. De är även de som sammanställer årsredovisningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% från och med 2023-04-01. Ytterligare avgiftshöjning kommer troligen 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 325 153	36 352 792	2 768 514	-14 870 997	-1 392 060	44 183 402
Avsättning fond yttre underhåll			800 000	-800 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 392 060	1 392 060	0
Årets resultat					-3 512 212	-3 512 212
Belopp vid årets utgång	21 325 153	36 352 792	3 568 514	-17 063 057	-3 512 212	40 671 190

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 063 057
årets förlust	-3 512 212
	-20 575 269
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	-800 000
i ny räkning överföres	-19 775 269
	-20 575 269

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	15 262 690	15 146 057
Övriga intäkter		592 757	19 285
		15 855 447	15 165 342
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-902 515	-891 855
Driftskostnader	3, 4	-12 496 990	-11 060 583
Övriga kostnader		-354 108	-16 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 636 702	-4 382 168
Rörelseresultat		-2 545 934	-1 186 203
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 852	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-980 129	-205 857
		-966 277	-205 857
Resultat efter finansiella poster		-3 512 211	-1 392 060
Resultat före skatt		-3 512 211	-1 392 060
Årets resultat		-3 512 212	-1 392 060

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	78 711 185	82 670 517
Inventarier	7	290 832	401 058
Byggnadsinventarier	8	8 328 743	6 025 544
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	65 717	2 945 512
		87 396 477	92 042 631
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		87 396 977	92 043 131
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 900 576	2 944 366
Övriga fordringar		293 944	4 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	413 679	301 736
		3 608 199	3 250 285
<i>Kassa och bank</i>		6 579 812	5 307 441
Summa omsättningstillgångar		10 188 011	8 557 726
SUMMA TILLGÅNGAR		97 584 988	100 600 857

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

21 325 153

21 325 153

Uppåtelseavgifter

36 352 792

36 352 792

Fond för yttre underhåll

3 568 514

2 661 828

61 246 459

60 339 773

Ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust

-17 063 057

-14 764 311

Årets resultat

-3 512 212

-1 392 060

-20 575 269

-16 156 371

Summa eget kapital

40 671 190

44 183 402

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

50 000 000

50 000 000

Leverantörsskulder

1 339 502

766 170

Skatteskulder

46 528

35 868

Övriga skulder

13

1 258 574

1 362 467

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

4 269 194

4 252 950

Summa kortfristiga skulder

56 913 798

56 417 455

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

97 584 988

100 600 857

Kassaflödesanalys

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 512 212	-1 392 060
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	4 636 702	4 382 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 124 490	2 990 108
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-357 915	3 428
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		496 345	-128 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 262 920	2 864 768
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		9 451	-5 360 686
Kassaflöde från investeringsverksamheten		9 451	-5 360 686
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-500 000
Årets kassaflöde		1 272 371	-2 995 918
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 307 441	8 388 905
Likvida medel vid årets slut		6 579 812	5 392 987

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter och byggnadsinventarier har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på

byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar 33-50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning 20 år
- Hyresgästanpassningar skrivs av över kontraktslängden

Intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per lokaltyp

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	6 161 648	6 011 364
2:a hands uthyrning boende	15 120	11 159
Garageavgifter boende	1 027 200	1 021 500
Förråd extra boende	22 116	24 366
Hyra lokaler (ink förråd, mobilmast)	4 518 563	4 584 420
Hyror butiker	3 128 085	2 939 033
Hyror garageplatser (andra än boende)	374 600	378 450
Fakturerad anpassning lokal	0	168 000
Överlåtelseavgift och Pantförskrivningsavgift	15 275	7 399
Övriga intäkter	83	622
	15 262 690	15 146 313

Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Arvoden till styrelse och föreningsvalda revisor	311 602	296 998
Arvode till auktoriserad revisor	72 057	75 843
Fastighetsskötsel	794 726	898 828
Reparationer och underhåll	2 405 591	2 078 536
El	1 177 738	884 472
Fjärrvärme	2 109 266	2 029 794
Vatten	697 023	548 525
Sophämtning	510 879	542 709
Fastighetsförsäkring	555 502	512 708
Bredband och Kabel-TV	84 946	85 830
Administrativ förvaltning	746 637	655 068
Redovisningstjänster	269 495	271 088
Övrig drift	465 030	410 413
Bevakningskostnader	210 304	184 772
Kostnader Wiab/Jourmontör	219 447	96 100
Konsultarvoden	651 845	338 244
Advokatkostnader	215 232	148 232
IT-tjänster	733 491	830 446
Tele och datakommunikation	86 061	67 787
Förbrukningsmaterial/inventarier	104 365	52 479
Underhåll tvättstugor	75 753	51 710
	12 496 990	11 060 582

Arvoden och löner till styrelsen ingår i beräkningen under driftkostnader.

Not 4 Arvode och övrig ersättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Arvoden		
Styrelsearvode	219 632	205 535
Arvode föreningsvalda revisorer	27 320	24 910
Sociala kostnader	64 450	66 353
Övrigt	200	200
	311 602	296 998
Övrig ersättning		
Administrativ förvaltning	474 123	50 363
Kommersiell förvaltning (lokaler)	0	35 748
Gården	82 171	107 932
Gemensam förvaltning	0	394 071
	556 294	588 114
Totala arvoden, övriga ersättningar, sociala kostnader	867 896	885 112

Ersättning för styrelsearbete under ordinarie arbetstid samt för arbete utanför ordinarie styrelsearbete.
Ytterligare information lämnas på föreningsstämman.

Peter Johansson/Ividi har erhållit ersättning med kr 378 220 kr (299 935) för arbete med administrativ och kommersiell förvaltning.

Lena Sjömo har erhållit ersättning med kr 77 526 kr (171 108) för arbete med administrativ och gemensam förvaltning.

Roy Sandgren har erhållit ersättning med kr 82 171 kr (107 932) för arbete med gården.

Ulf Johansson har erhållit ersättning med 15 130 kr (0 kr) för arbete med gemensam förvaltning.

Sven Svensson har erhållit ersättning med 3 247 kr (3 984) för arbete med administrativ och gemensam förvaltning.

Elisabeth Malmquist har erhållit ersättning med kr 0 kr (2 406) för arbete med gemensam förvaltning.

Marcus Schröder har erhållit ersättning med 0 kr (2 749) för arbete med gemensam förvaltning.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Räntekostnader till kreditinstitut	979 783	204 449
Övriga räntekostnader	346	1 408
	980 129	205 857

Not 6 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	157 972 840	157 096 770
Omklassificeringar från pågående nyanläggning, övrigt	0	876 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 972 840	157 972 840
Ingående avskrivningar	-75 302 323	-71 183 769
Årets avskrivningar	-3 959 332	-4 118 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 261 655	-75 302 323
Utgående redovisat värde	78 711 185	82 670 517
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärde	2 369 000	2 369 000
Redovisat värde vid årets slut	2 369 000	2 369 000
Taxeringsvärden byggnader	191 800 000	191 800 000
Taxeringsvärden mark	143 000 000	143 000 000
	334 800 000	334 800 000

Något marknadsvärde på föreningens fastigheter tas inte fram då syftet med föreningen är att upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning till föreningens medlemmar.

Not 7 Inventarier

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 274 444	1 162 814
Omklassificeringar från pågående nyanläggning, övrigt	0	111 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 274 444	1 274 444
Ingående avskrivningar	-873 385	-760 579
Årets avskrivningar	-110 227	-112 807
Utgående ackumulerade avskrivningar	-983 612	-873 386
Utgående redovisat värde	290 832	401 058

Not 8 Byggnadsinventarier

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	16 862 848	12 768 682
Omklassificeringar	2 870 343	4 094 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 733 191	16 862 848
Ingående avskrivningar	-10 837 304	-10 686 498
Årets avskrivningar	-567 144	-150 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 404 448	-10 837 304
Utgående redovisat värde	8 328 743	6 025 544

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 945 511	2 581 146
Årets investering övrigt	0	364 365
Omklassificeringar till byggnadsinventarier	-2 824 600	0
Omklassificeringar övrigt	-55 194	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 717	2 945 511
Utgående redovisat värde	65 717	2 945 511

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Akkumulerade anskaffningsvärden andelar i HSB Stockholm

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsförsäkring	242 419	214 876
Medlemsavgifter	4 710	21 029
Fastighetsservice	59 695	48 560
Bevakningskostnader	15 621	17 271
Förutbetalda räntor	91 234	0
413 679	301 736	

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2023-06-30
Nordea Hypotek 55976	3,884	2024-04-17	20 000 000
Nordea Hypotek 60197	3,867	2024-04-19	10 000 000
Nordea Hypotek 60200	3,867	2024-04-19	10 000 000
Nordea Hypotek 60189	3,867	2024-04-19	10 000 000
			50 000 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Depositioner	-459 959	-725 603
Källskatt	-2 863	-4 864
Lagstadgade sociala avgifter	-974	-1 655
Utgående moms, oreducerad	-671 214	-630 345
Förskott kunder	-123 564	0
	-1 258 574	-1 362 467

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna utgiftsräntor	0	-50 607
Förutbetalda hyror	-3 824 508	-3 767 374
Arvoden ink sociala avgifter	-4 611	-131 828
Underhåll	-243 906	-35 473
Driftkostnader	-140 567	-237 205
Administrativ förvaltning	-52 020	-30 463
Pågående byggnad butiker	0	0
Övrigt	-3 583	0
	-4 269 195	-4 252 950

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivningar byggnader och byggnadsinventarier	4 636 702	4 382 168
	4 636 702	4 382 168
	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	59 315 000	59 315 000
	59 315 000	59 315 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Johansson
Ordförande

Jonas Lennevald

Elisabeth Malmquist

Roy Sandgren

Ulf Johansson

Sven Svensson

Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Malia Tasmim
Föreningsvald revisor

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."

PETER JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19640805xxxx

IP: 85.24.xxx.xxx

2023-11-28 10:58:27 UTC



JONAS LENNEVALD

Styrelseledamot

Serienummer: 19741226xxxx

IP: 83.227.xxx.xxx

2023-11-28 11:27:39 UTC



STEFAN JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19670602xxxx

IP: 192.165.xxx.xxx

2023-11-28 13:37:20 UTC



Roy Sandgren

Styrelseledamot

Serienummer: 19620324xxxx

IP: 87.227.xxx.xxx

2023-11-28 15:44:40 UTC



ULF JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19480810xxxx

IP: 85.24.xxx.xxx

2023-11-28 17:06:31 UTC



Anna Esther Elisabeth Malmquist

Styrelseledamot

Serienummer: 19920107xxxx

IP: 85.24.xxx.xxx

2023-11-28 17:49:11 UTC



Penneo dokumentnyckel: 5CUV0-EG6YF-LX6VW-WWWTD-USQUI-BJT2S

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>

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."

SVEN SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19681016xxxx

IP: 85.24.xxx.xxx

2023-11-29 10:09:54 UTC



FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2023-11-29 10:11:07 UTC



Malia Tasmim

Internrevisor

Serienummer: 19790624xxxx

IP: 193.188.xxx.xxx

2023-11-29 10:12:29 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>