



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Moroten i Sjödalen

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

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

## 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.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-09 hos Bolagsverket.

### 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
Repstegen 1	2017	Huddingen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Willis Estate.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2017 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 3 606 kvm. Byggnadernas totalyta är 3606 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mikaela Öberg	Ordförande
Ann-Marie Birkvik	Styrelseledamot
Hanlin Gongzhang	Styrelseledamot
Ismail Dökümcü	Styrelseledamot
Sofia Nilsson	Styrelseledamot

### Valberedning

Fatima Agnaou  
Alexander Hoang

### Revisorer

Clas Niklasson    Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2079. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

### Utförda historiska underhåll

2022 ● Fasader - Underhåll av ekparti vid entré

### Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elleverantör	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme AB
Tekniskförvaltning	Alova Fastighetsteknik AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under hösten 2023 omförhandlade styrelsen två av bostadsrättsföreningens fyra lån med anledning av att bindningstiden löpte ut. Kassör och ledamöter gjorde grundliga beräkningar för att ta hänsyn till stigande räntor, stigande elenergi priser, vatten och fjärrvärmepri ser de kommande åren.

Under året sökte styrelsen elstöd för bostadsrättsföreningen vilket blev godkänt av Skatteverket. Bostadsrättsföreningen sökte och fick även ekonomiskt investeringsstöd från Naturvårdsverket för installationen av elladdstolpar år 2023.

Det framkom även att likvidationen av det bolag (Fastighets AB Repstegen) som ägs av bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen blivit liggande hos likvidatorn istället för att likvideras. Därmed likviderades aktiebolaget år 2023 vilket gav bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen en betydande summa från likvideringen av aktiebolaget Fastighets AB Repstegen

Dessa händelser under år 2023 innebar ett positivt tillskott till bostadsrättsföreningens ekonomi.

Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen har ett modernt och energieffektivt energisystem med fjärrvärme vilket är betydelsefullt då priserna för värme ökat i Sverige. Eftersom husen i bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen är relativt nya planeras inte några omfattande och kostsamma underhållsarbeten under de närmaste åren.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 27% vilket applicerades retroaktivt från 2022-11-01.

### Övriga uppgifter

Under det gångna året har styrelsen för bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen arbetat med det tekniska underhållet av fastigheten och den ekonomiska förvaltningen.

Tidigare har bostadsrättsföreningen med hjälp av Alova Fastighetsteknik AB och företaget Projektledarna upprättat en underhållsplan för perioden 2020 - 2079 för bostadsrättsföreningens fortsatta underhåll och trevnad. Eftersom husen i bostadsrättsföreningen är relativt nya planeras inte några omfattande underhåll under de närmaste åren.

En OVK genomfördes år 2023 i enlighet med de krav som finns för bostadsrättsföreningar. De avvikelser som framkom och behövde hanteras innan efterbesiktningen i slutet av år 2023 hanterades. Dessutom har styrelsen, som en del av det årliga underhållet och för de boendes trevnad, även genomfört två grundliga städningar av garaget. Under våren 2023 installerades även laddstolpar i bostadsrättsföreningens garage. Utöver detta så målades delar av fastighetens inre partier om i garaget för att förbättra ytskiktet.

I enlighet med bostadsrättsföreningens tradition arrangerade styrelsen en gemensam vårstädning. Bland annat planterade man nya blommor och oljade in träpartierna vid bostadsrättsföreningens grillplats på innergården. Vårstädningen avslutades som vanligt med mingel, saft och fikabröd.

Utöver den tekniska förvaltningen har styrelsen även arbetat med den ekonomiska förvaltningen under det gångna året. Under hösten år 2023 omförhandlade styrelsen två av bostadsrättsföreningens fyra lån med anledning av att bindningstiden löpte ut. Styrelsen omförhandlade även en ny försäkring för bostadsrättsföreningen.

Omvandlingen av området Sjödal fortsatte under år 2023. Under de gångna åren har nya butiker, vägar och trottoarer färdigställts för att skapa en urban och välkomnande plats för boende, gående, cyklister och motorister. Bostadsrättsföreningen ser fram emot en fortsatt realisering av kommunens övergripande vision för Sjödal för att bli en vacker blandstad i anslutning till Huddinge centrum med nya lägenheter och nya satsningar på förskolor

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 219 289	3 347 180	3 241 009	3 191 741
Resultat efter fin. poster	-1 247 775	-962 390	-372 108	-1 031 520
Soliditet (%)	79	79	79	78
Yttre fond	640 985	579 430	471 250	363 070
Taxeringsvärde	137 997 000	137 997 000	101 323 000	101 323 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 045	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 095	14 309	14 490	14 653
Skuldsättning per kvm totalyta	14 095	14 309	14 490	14 653
Sparande per kvm totalyta	122	197	347	308
Elkostnad per kvm totalyta, kr	134	54	40	44
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	99	85	85	78
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	34	32	30
Energikostnad per kvm totalyta	282	173	157	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	1,55	-	-
Räntekänslighet (%)	13,49	-	-	-

**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

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst. En bostadsrätt får gå med förlust om den samtidigt klarar av att betala övriga utgifter och löpande underhåll, samt lägger undan för framtida underhållsbehov. Bostadsrättsförening Moroten i Sjödalen klarar av att hantera utgifter och löpande underhåll, samt lägger undan för framtida underhåll. Styrelsen ser årligen över ekonomin, agerar sparsamt och prioriterar de utgifter som behövs för bostadsrättsföreningens fortsatta välmående.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	198 850 000	-	-	198 850 000
Fond, yttre underhåll	579 430	-45 625	108 810	640 985
Balanserat resultat	-3 868 724	-962 390	-108 180	-4 892 669
Årets resultat	-962 390	962 390	-1 247 775	-1 247 775
<b>Eget kapital</b>	<b>194 598 316</b>	<b>0</b>	<b>-1 247 775</b>	<b>193 350 541</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 785 489
Årets resultat	-1 247 775
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 810
<b>Totalt</b>	<b>-6 142 074</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	235 578
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 906 496</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 219 289	3 347 180
Övriga rörelseintäkter	3	120 927	42 998
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 340 216</b>	<b>3 390 178</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 244 947	-1 658 483
Övriga externa kostnader	9	-220 375	-194 098
Personalkostnader	10	9 858	-73 724
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 632 332	-1 625 122
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 087 795</b>	<b>-3 551 427</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>252 421</b>	<b>-161 249</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 623	4 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 513 819	-805 630
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 500 196</b>	<b>-801 141</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 247 775</b>	<b>-962 390</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 247 775</b>	<b>-962 390</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	243 849 326	245 474 450
Maskiner och inventarier	13	100 950	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>243 950 276</b>	<b>245 474 450</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>243 950 276</b>	<b>245 474 450</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		68 058	59 378
Övriga fordringar	14	1 005 863	1 496 415
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 073 921</b>	<b>1 555 793</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 073 921</b>	<b>1 555 793</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>245 024 197</b>	<b>247 030 243</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		198 850 000	198 850 000
Fond för yttre underhåll		640 985	579 430
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>199 490 985</b>	<b>199 429 430</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 892 669	-3 868 724
Årets resultat		-1 247 775	-962 390
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 140 444</b>	<b>-4 831 114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>193 350 541</b>	<b>194 598 316</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 014 980	24 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 014 980</b>	<b>24 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	37 810 660	27 346 660
Leverantörsskulder		296 047	85 777
Skatteskulder		179 840	183 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	372 129	566 390
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 658 676</b>	<b>28 181 928</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>245 024 197</b>	<b>247 030 243</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>252 421</b>	<b>-161 249</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 632 332	1 625 122
	<b>1 884 753</b>	<b>1 463 873</b>
Erhållen ränta	15 399	4 488
Erlagd ränta	-1 491 917	-804 600
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>408 235</b>	<b>663 762</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 444	-172 550
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 930	174 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>424 749</b>	<b>665 319</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-108 158	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-108 158</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-771 020	-656 040
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-771 020</b>	<b>-656 040</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-454 429</b>	<b>9 279</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 369 095</b>	<b>1 359 816</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>914 667</b>	<b>1 369 095</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Moroten i Sjödalen 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 periodiseringar 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.

#### 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	0,83 %
Installationer	10 %

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.

Lokalr beskattas med 1,00% av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 673 974	2 793 788
Hysesintäkter garage	373 193	390 953
Hysesintäkter p-plats	2 006	0
Hysesintäkter förråd	9 700	9 700
Bredband	94 917	94 917
Dröjsmålsränta	-225	0
Pantsättningsavgift	9 450	21 735
Överlåtelseavgift	12 920	0
Andrahandsuthyrning	43 355	36 045
Öres- och kronutjämning	-1	41
<b>Summa</b>	<b>4 219 289</b>	<b>3 347 180</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	51 161	0
Övriga intäkter	69 766	42 998
<b>Summa</b>	<b>120 927</b>	<b>42 998</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	309 588	267 146
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	13 747
Larm och bevakning	0	22 264
Städning utöver avtal	4 944	4 944
Hissbesiktning	0	4 038
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	30 938	0
Brandskydd	11 490	0
Myndighetstillsyn	2 403	2 267
Gårdkostnader	5 015	7 110
Gemensamma utrymmen	4 080	15 055
Sophantering	0	5 725
Snöröjning/sandning	33 947	41 863
Serviceavtal	32 263	49 790
Förbrukningsmaterial	12 705	7 212
<b>Summa</b>	<b>447 373</b>	<b>441 161</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	3 874	53 177
Sophantering/återvinning	0	3 982
Dörrar och lås/porttele	30 066	0
VVS	9 191	0
Värmeanläggning/undercentral	8 859	0
Ventilation	155 000	0
Elinstallationer	7 905	0
Hissar	78 936	42 691
Garage/parkering	12 854	3 640
Vattenskada	19 875	0
<b>Summa</b>	<b>326 560</b>	<b>103 490</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	46 625
Lås	31 252	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	25 043	0
<b>Summa</b>	<b>56 295</b>	<b>46 625</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	481 917	193 218
Uppvärmning	356 810	306 635
Vatten	176 918	123 928
Sophämtning/renhållning	146 698	122 596
<b>Summa</b>	<b>1 162 343</b>	<b>746 377</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	86 829	132 562
Kabel-TV	75 576	98 398
Fastighetsskatt	89 970	89 870
<b>Summa</b>	<b>252 375</b>	<b>320 830</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 302	8 867
Tele- och datakommunikation	1 381	909
Inkassokostnader	3 564	5 661
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	-15 000
Styrelseomkostnader	337	199
Föreningskostnader	19 961	17 606
Förvaltningsarvode enl avtal	121 012	117 600
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	10 245	0
Administration	24 245	36 247
Konsultkostnader	0	14 459
Bostadsrätterna Sverige	7 550	7 550
<b>Summa</b>	<b>220 375</b>	<b>194 098</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	-7 500	56 100
Arbetsgivaravgifter	-2 358	17 624
<b>Summa</b>	<b>-9 858</b>	<b>73 724</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	-1 776	0
Räntekostnader fastighetslån	1 514 835	804 701
Kostnadsränta skatter och avgifter	760	907
Övriga räntekostnader	0	22
<b>Summa</b>	<b>1 513 819</b>	<b>805 630</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	253 600 060	253 600 060
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>253 600 060</b>	<b>253 600 060</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 125 610	-6 500 488
Årets avskrivning	-1 625 124	-1 625 122
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 750 734</b>	<b>-8 125 610</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>243 849 326</b>	<b>245 474 450</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 802 230</i>	<i>57 802 230</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	98 797 000	98 797 000
Taxeringsvärde mark	39 200 000	39 200 000
<b>Summa</b>	<b>137 997 000</b>	<b>137 997 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	108 158	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>108 158</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-7 208	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-7 208</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>100 950</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	91 196	127 320
Klientmedel	0	731 599
Transaktionskonto	561 043	0
Borgo räntekonto	353 623	637 496
<b>Summa</b>	<b>1 005 863</b>	<b>1 496 415</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SEB	2024-10-28	4,57 %	13 161 900	13 227 600
SEB	2025-09-28	4,68 %	13 288 740	13 619 060
SEB	2024-10-28	3,96 %	10 687 500	11 062 500
SEB	2024-10-28	2,12 %	13 687 500	13 687 500
<b>Summa</b>			<b>50 825 640</b>	<b>51 596 660</b>
Varav kortfristig del			37 810 660	27 346 660

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 456 840 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	33 759	10 081
Uppl kostnad arvoden	0	63 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	19 983
Förutbet hyror/avgifter	335 752	470 108
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	2 618	2 618
<b>Summa</b>	<b>372 129</b>	<b>566 390</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	54 750 000	54 750 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Huddinge

---

Ann-Marie Birkvik  
Styrelseledamot

---

Hanlin Gongzhang  
Styrelseledamot

---

Ismail Dökümcü  
Styrelseledamot

---

Mikaela Öberg  
Ordförande

---

Sofia Nilsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Grant Thornton  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor