



Brf Stenbrottet 9

ÅRSREDOVISNING 2023

BRF Stenbrottet 9,
Kungsholmen Parkgatan
18, 112 30 Stockholm
info@brfstenbrottet9.se
Org.nr.769601-8436

BRF STENBROTTET 9, KUNGSHOLMEN

Föreningen äger fastigheten Stenbrottet 9, uppförd 1901 – 1902 i Stockholms kommun. Arkitekt var J A Vallin som även ritade flera andra fastigheter i området.

Fastigheten är belägen vid Kronobergsparken i Stockholm och bestod från början av två fastigheter: Stenbrottet 4 och Stenbrottet 5.

1938 genomgick byggnaden en omfattande renovering då bland annat centralvärme installerades. Flera lägenheter mot parken fick då balkonger.

1999 förvärvade föreningen fastigheten från försäkringsbolaget Skandia AB.

Större renoveringar och investeringar

2001 – 2004 Omfattande renoveringar, stambyte el-stigare, exploatering av vind, byte till säkerhetsdörrar till alla lägenheter, putsning fasader, nya balkonger samt nytt yttertak mot gatan.

2007 Ny undercentral för fjärrvärme.

2011 – 2012 Byte av tak mot gården samt installation av värme i stuprör och hängrännor. Byte till säkerhetsdörrar mot gården.

2013 Renovering av fönster mot gården samt byte till energiglas. Brandtätning runt vattenstammar mellan lägenheter.

2014 Byte av låssystem till högsta säkerhetsstandard.

2016 Installation av bergvärme med datoriserat styrsystem för fjärrövervakning. Införande av elektroniska portlås med "taggar" samt elektronisk bokning av tvättstuga och övernattningslokal.

2018 Utrymning av berörda källarförråd inför kommande gårdsrenovering och upptagande av öppningar i bärande väggar för att skapa utrymningsvägar och tillgång till gemensamma utrymmen. Installation av automatiska dörröppnare.

2019 Genomgripande gårdsrenovering med utbyte av gårdsbjälklag, nytt ytskikt med bågmurat tegel, tvåvånings cykelställ, planteringar, utekök och trivselytor. Installation av sopsug förberedd för källsortering. Påbörjad inklädnad av avloppsstammar under mark. Renovering av källarutrymmen med anpassning till gällande ventilations- och utrymningskrav. Genomgripande ombyggnad av fyra av föreningens fem kommersiella lokaler. Investering i bergkyla för föreningens kommersiella lokaler.

2020 Uppsnyggning av tvättstugan och utbyte av två 16 respektive 20 år gamla torkskåp mot energieffektiva värmepumpsbaserade skåp samt ersättning av en utsliten mangel.

2021 Renovering av samtliga fönster och balkongdörrar mot gatsidorna samt byte till ljuddämpande energiglas.

Av föreningens fem kommersiella lokaler, ombildades den största till en bostadsrättslokal 2019. De kommersiella lokalerna har byggts om till en mycket hög standard, varav en med Locums standard för vårdcentraler. Alla lokaler har försetts med pentry, handikappanpassade duschar och toaletter för att möjliggöra övernattnig. Detta gör att föreningen kan erbjuda attraktiva lokaler med en marknadsmässig hyra samt förbättrat föreningens kassaflöde.

Sedan föreningen förvärvade fastigheten 1999 har drygt 53 Mkr investerats. Två tredjedelar har finansierats genom en kombination av försäljningar och internt genererade medel. Därigenom har skuldsättningen kunnat hållas låg. Föreningens återstående tillgångar täcker föreningens skulder med god marginal och den latent skulden i form av återstående renoveringar är låg.

Föreningens underhållsplan är utförd 2017 och löper fram till 2026.

Energideklaration upprättad 2020

Föreningens byggnad är idag klassad med ett högt D på skalan A-G där C motsvarar kraven för nyproduktion.

D-klassning är mycket bra för ett hus uppfört redan 1902. Förbrukningen av primär energi är idag endast 61% av normalvärdet för liknande fastigheter i samma åldersklass.

Fastighetens normala energiförbrukning är i snitt 850 000 kWh/år. 250 000 kWh eller drygt 29 procent av detta går till tappvarmvatten, vilket är 7 procentenheter eller 60 000 kWh högre än normalt.

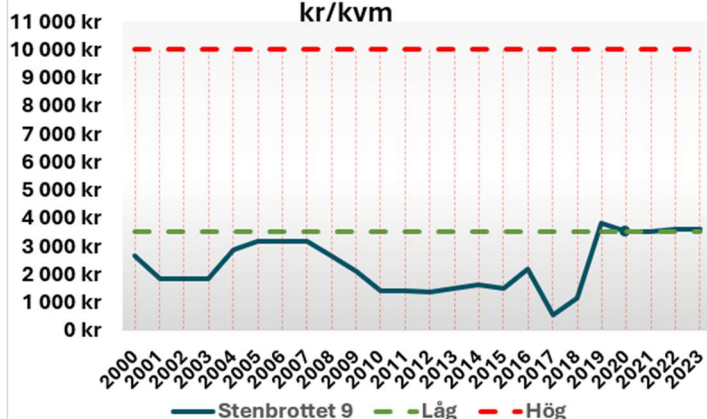
2016 installerades en anläggning för bergvärme som genererar 350 – 400 000 kWh, motsvarande 2/3 av fastighetens årliga energiförbrukning för uppvärmning. Detta innebär att husets halva energibehov kommer från lagrad solenergi.

Vid renoveringen av fönster mot gatan år 2021, har tätninglistor bytts ut och energiglas monterats i alla fönsterbågar. Detta beräknas sänka energiförbrukningen med åtminstone 25 000 kWh och effektbehovet riktigt kalla dagar med 16 kW eller nära 7 procent.

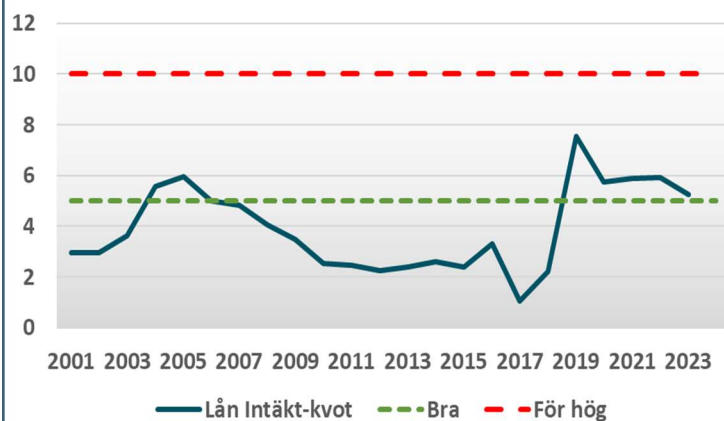
Tack vare nyttjandet av lagrad solenergi i underliggande berg och föreningens val att ha 100 procent vattenkraft som är koldioxidfri och förnyelsebar som energikälla, så har det årliga utsläppet av koldioxid hittills minskat med över 21 ton/år.

För att vid var tid använda den billigaste värmekällan, har ett AI-baserat styrsystem installerats i januari 2023. I ett första steg görs automatiskt val av värmekälla baserat på Nord Pools timtaxa. I framtiden möjliggörs nu även förfinad styrning ske genom inhämtning av lokala väderuppgifter från SMHI samt styrning via lägenhetstermostat i stället för dagens utomhustermometer.

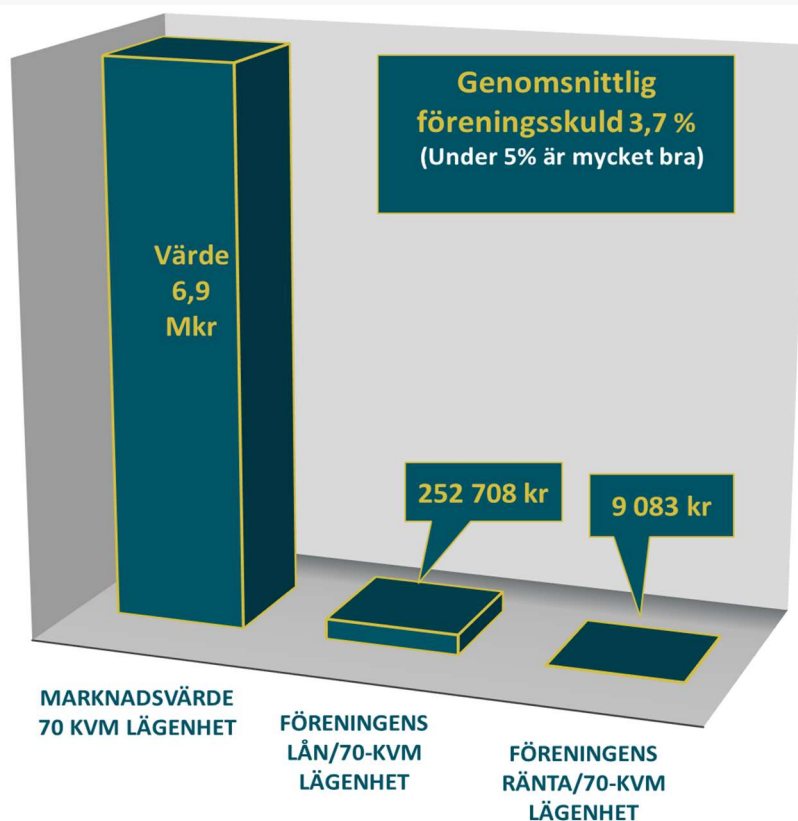
Belåningsgrad i Brf Stenbrottet 9, kr/kvm



Lån-intäkt-kvot i Brf Stenbrottet 9



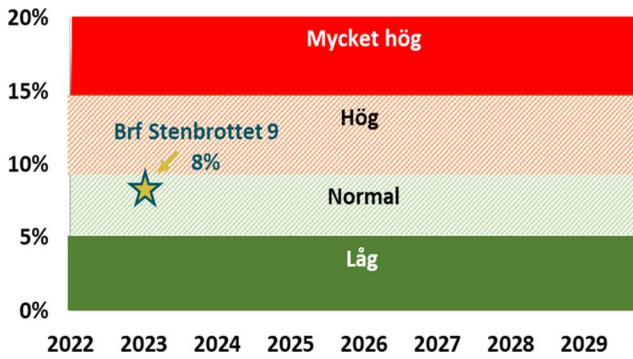
Föreningens lån i förhållande till genomsnittligt
marknadsvärde för en 70 kvm lägenhet.
Medelvärde försäljningar 2022 -1/4 2024 =98 377 kr/kvm



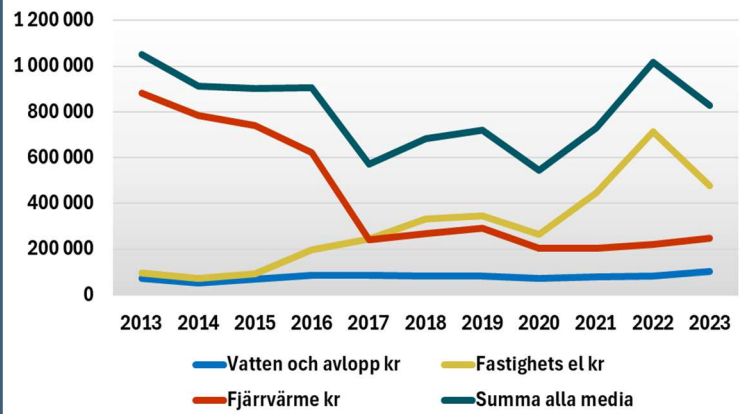
Tumregel: Vid lägre skuldsättning än ca 5%; anpassa avgiften så att medlemmen kan amortera sina egna lån eftersom föreningen, generellt sett, har lägre räntesats än medlemmen.

Räntekänslighet

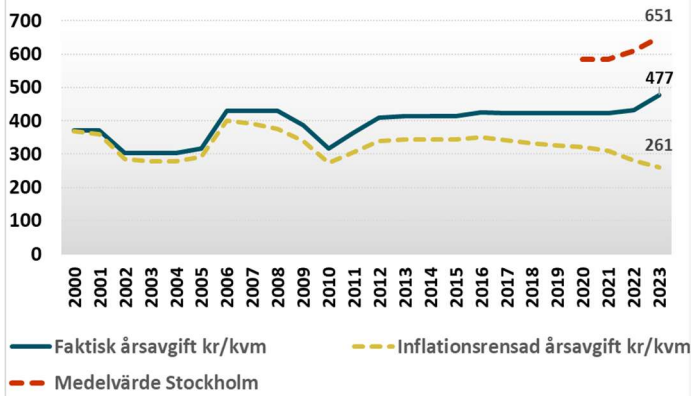
Hur mycket påverkas avgiften av 1% räntehöjning



Kostnad för media i Brf Stenbrottet 9



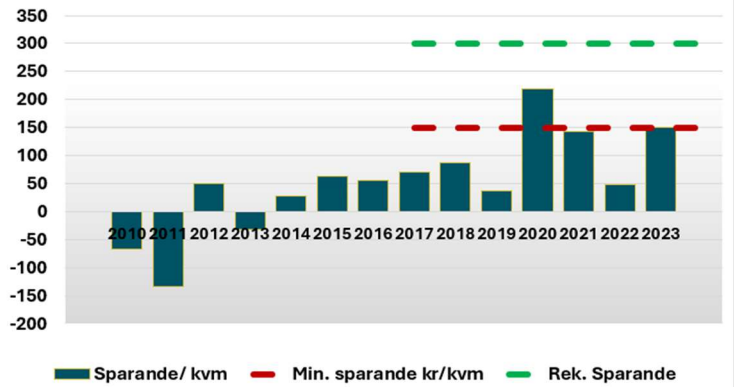
Årsavgift 2000-23 per kvm i Brf Stenbrottet 9.



I reala termer har föreningens avgift sjunkit med nära 28% sedan bildandet år 2000.

Sparande per kvm Brf Stenbrottet 9.

Föreningen har dolda reseerver i lägenheter och lokaler, som med god marginal överstiger lån och återstående underhåll enligt plan. Sparande på min. nivå kan därför försvaras



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Brf Stenbrottet 9. Organisationsnummer 769601–8436

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus.

En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av byggnaden eller del i byggnaden. En upplåtelse innebär att en medlem får rätt till en bostad eller en lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte på Kungsholmen i Stockholms kommun. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens bildande och stadgar

Föreningen registrerades i Bolagsverket 1996-11-26. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-01 och finns på föreningens hemsida

Fastighet och lägenhetsfördelning

Stenbrottet 9 är belägen på Kungsholmen och omfattar följande gatuadresser: Inedalsgatan 1, Parkgatan 16, Parkgatan 18, Parkgatan 20 samt Kronobergsgatan 6.

På fastigheten finns ett (1) bostadshus med 3 hyreslägenheter, 65 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal om totalt 5 037 kvm samt 4 lokaler om 174 kvm.

Total bostadsyta: bostadsrätter 4 442 kvm och hyresrätter 171 kvm.

Lägenhetsfördelning:

25 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

VERKSAMHET	YTA KVM	LÖPTID T.O.M.
Butikslokal Kronobergsgatan	35 kvm	2026-12-31*
Kontorslokal Inedalsgatan	50 kvm	2025-08-14*
Kontorslokal Inedalsgatan	31 kvm	2023-12-08**
Kontorslokal Parkgatan	58 kvm	2025-07-31*

* kan från 2021 avslutas med 9 månaders förvarning **kan avslutas med 3 månaders förvarning

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor sedan 2014.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-05-25 bestått av:

Ordinarie	Brita Ullman	Ordförande
	Jacob Ringblom	Vice Ordförande, kassör
	Sven Sahlin	Underhåll & Projekt
	Leah Martin	Sekreterare
	Louise Klerbro	Juridik mm.
	Peter Högåås	IT mm.

Valda revisorer vid ordinarie stämma samt valberedning:

Ordinarie	BoRevision i Sverige AB	
	Jörgen Götehed	Huvudansvarig
	Joakim Häll	
Suppleant	Håkan Bengtsson	Internrevisor
Valberedning	Sofia Mattsson Linnala	
	Göran Bergquist	
	Josefin Ilic	

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av styrelsen samt av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden, styrelsemöten och förvaltning

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2023. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen, där även lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Nabo Förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alla större kvarstående arbeten i den tekniska underhållsplanen har nu avslutats med undantag för den sista delen av den pågående reliningen av avloppsstammar under jord. Denna beräknas slutföras inom ett par år. Beräknad kostnad drygt 1 Mkr.

Under året har löpande reparationer utförts till en kostnad av 378 Tkr.

Föreningens kommersiella verksamhet är momsregistrerad sedan 2018-04-06.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 (9) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Medlem får efter styrelsens medgivande hyra ut sin lägenhet i andra hand. Vid utgången av 2023 var 3 (4) lägenheter uthyrda i andra hand. Föreningen hade vid årets slut 104 (96) medlemmar. En extra avgift tas ut under tiden för andrahandsuthyrning motsvarande 10 procent per år av prisbasbeloppet.

Föreningens lån och tillgångar

Vid utgången av 2023 uppgick utestående lån till 19 000 000 kr samt mottagna depositioner för 136 250 kr. Föreningens belåningsgrad var 3 610 kr/kvm.

Föreningen har 171 kvm hyresrätter som i framtiden kan komma att avyttras och äger därtill 174 kvm nyrenoverade kontorslokaler av vilka alla är uthyrda till marknadsmässiga priser.

Kommentarer till årets resultat

Verksamhetsårets resultat uppgick till -1 163 058 kr (-1 247 596) kr där avskrivningarna uppgick till 1 512 707 kr (1 497 534) kr.

Det operativa kassaflödet från den löpande verksamheten var positivt och uppgick till 349 649 kr (249 938) kr.

Föreningen har trots de ökade el- och räntekostnaderna en god ekonomi. En utrustning för att optimera energikostnaden har införskaffats i januari 2023.

Inga förfallna utestående fordringar har reserverats som osäkra.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiionsavgift på 2,5 procent av prisbasbeloppet 52 500 kr (2023 = 1 313 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 procent av prisbasbeloppet (2023 = 525 kr) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 513 727	3 171 884	3 080 989	3 083 947
Resultat efter fin. poster	-1 163 058	-1 247 596	-757 492	166 714
Soliditet (%)	76	76	77	78
Yttre fond	1 095 423	725 423	355 423	2 593 621
Taxeringsvärde	216 088 000	216 088 000	180 344 000	180 344 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	513	472	462	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,8	71,4	71,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 905	3 905	3 802	3 497
Skuldsättning per kvm totalyta	3 645	3 645	3 550	3 282
Sparande per kvm totalyta	152	48	148	207
Elkostnad per kvm totalyta, kr	92	137	86	47
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	48	42	39	36
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	16	15	13
Energikostnad per kvm totalyta	159	195	140	96
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,59	1,42	0,95	1,00
Räntekänslighet (%)	7,61	8,27	8,24	-

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 om negativt resultat

Orsak till det negativa resultatet är framför allt höga avskrivningar. År 2021 gjordes stora investeringar då bland annat hela gårdens bjälklager måste bytas ut. Total investering på 16 mkr.

Förändring eget kapital (kronor)

	2022-12-31	Disponering föregående års resultat	Disponering övriga poster	2023-12-31
Insatser	60 267 601	-	-	60 267 601
Upplåtelseavgifter	19 728 908	-	-	19 728 908
Fond, yttre underhåll	725 423	-	370 000	1 095 423
Balanserat resultat	-14 315 020	-1 247 596	-370 000	-15 932 616
Årets resultat	-1 247 596	1 247 596	-1 163 058	-1 163 058
Eget kapital	65 159 316	0	-1 163 058	63 996 258

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-15 932 616
Årets förlust	-1 163 058
Totalt	-17 095 674

behandlas så att:

Avsättes till yttre reparationsfond	370 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-444 677
I ny räkning överföres	-17 020 997
	-17 095 674

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

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>	2		
Nettoomsättning		3 513 729	3 217 363
Övriga rörelseintäkter		111 985	-2 302
Summa rörelseintäkter		3 625 714	3 215 061
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 272 063	-2 269 748
Övriga externa kostnader	5	-212 595	-322 908
Personalkostnader	6	-109 639	-108 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 512 707	-1 497 534
Summa rörelsekostnader		-4 107 004	-4 198 872
Rörelseresultat		-481 291	-983 811
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 179	6 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-682 947	-269 915
Summa finansiella poster		-681 768	-263 785
Resultat efter finansiella poster		-1 163 058	-1 247 596
Årets resultat		-1 163 058	-1 247 596

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	79 420 376	80 765 240
Inventarier, maskiner och installationer	8	2 968 224	3 055 379
Summa materiella anläggningstillgångar		82 388 599	83 820 618
Summa anläggningstillgångar		82 388 599	83 820 618
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		170 527	159 490
Övriga fordringar	9	119 711	6 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	164 127	174 010
Summa kortfristiga fordringar		454 365	340 070
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 252 854	1 171 912
Summa kassa och bank		1 252 854	1 171 912
Summa omsättningstillgångar		1 707 219	1 511 982
SUMMA TILLGÅNGAR		84 095 819	85 332 600

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 996 509	79 996 509
Yttre reparationsfond		1 095 423	725 423
Summa bundet eget kapital		81 091 932	80 721 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 932 616	-14 315 020
Årets resultat		-1 163 058	-1 247 596
Summa fritt eget kapital		-17 095 674	-15 562 616
Summa eget kapital		63 996 258	65 159 316
<i>Skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	0	4 000 000
Övriga skulder		136 250	136 250
Summa långfristiga skulder		136 250	4 136 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		19 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		273 526	295 695
Skatteskulder		63 458	59 214
Övriga skulder		57 352	42 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	568 975	639 763
Summa kortfristiga skulder		19 963 311	16 037 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 095 819	85 332 600

Kassaflödesanalys

	Not	2023	2022
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster		-481 291	-983 811
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		1 512 707	1 497 534
Omföringar avseende investeringar		0	0
Erhållen ränta		1 179	6 130
Erlagd ränta		-641 773	-222 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		390 823	297 355
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-114 295	33 586
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-114 897	85 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten		161 630	416 894
<i>Investeringsverksamheten</i>			
lanspråktagen del i yttre fond		0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-80 688	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-80 688	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Förändring övriga långfristiga skulder		0	15 375
Nyupptagna lån		0	978 875
Amortering av fastighetslån		0	-478 875
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	515 375
Årets kassaflöde		80 942	932 269
Likvida medel vid årets början		1 171 912	239 643
Likvida medel vid årets slut		1 252 854	1 171 912

Redovisningsprinciper och noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stenbrottet 9, Kungsholmen 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv.

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	0,87 - 1 %
Om- och tillbyggnad	2 - 20 %
Bergvärme	3,33 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %
Torktumlare	20 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler 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	2 130 446	1 935 057
Årsavgifter, lokaler	248 832	244 849
Rabatter bostäder	-18 084	-18 084
Hysesintäkter, bostäder	256 638	244 091
Hysesintäkter, lokaler	697 960	607 404
Deb. fastighetsskatt, moms	36 168	36 167
Intäkter kabel-tv	122 400	122 400
Övernattnings-/gästlägenhet	16 100	21 550
Fakturerade kostnader	0	200
Pantförskrivningsavgift	7 350	4 830
Överlåtelseavgift	7 668	8 456
Andrahandsuthyrning	8 251	10 443
Summa	3 513 729	3 217 363

Intecktfört 2 överlåtelseavgifter från 2022 á 1 208 kronor.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Elstöd	111 987	0
Övriga rörelseintäkter	0	-2 302
Summa	111 985	-2 302

Not 4, Löpande reparationer och underhåll

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	9 742	64 239
Löpande rep och underhåll av bostäder	24 925	56 692
Löpande rep och underhåll lokaler	33 150	27 054
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	41 235	18 805
Löpande rep och underhåll tvättstuga	3 546	28 884
Löpande rep och underhåll installationer	31 699	247 634
Löpande rep och underhåll hissar	16 849	0
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	14 405	0
Löpande rep och underhåll lås och larm	18 223	0
Reparation försäkringsskada	0	32 024
Summa	193 774	475 332

Not 5, Fastighetsskötsel

	2023	2022
Städning	89 847	86 206
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	82 304	75 118
Sotning	20 430	0
Besiktningkostnader	7 053	6 875
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	75 683
Serviceavtal	60 065	47 692
Yttre skötsel	15 981	25 291
Leasingavtal	41 947	40 131
Vinterunderhåll	163 298	41 306
Summa	480 925	398 302

Not 6, Planerade underhåll

	2023	2022
Planerat underhåll	385 267	0
Summa	385 267	0

Not 7, Taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	478 571	714 072
Uppvärmning	248 750	221 423
Vatten	101 975	83 311
Sophämtning	40 687	44 648
Summa	869 983	1 063 454

Not 8, Övriga driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	93 377	88 303
Kabel-TV	40 103	40 185
Fastighetsskatt	208 932	204 172
Summa	342 412	332 660

Not 9, Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	0	239
Förbrukningsmaterial	7 358	13 990
Övriga förvaltningskostnader	19 175	42 373
Juridiska kostnader	6 250	2 500
Inkasso	2 517	0
Revisionsarvoden	14 983	26 188
Ekonomisk förvaltning	115 903	115 021
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 772	2 032
Överlåtelsekostnad	5 252	10 872
Pantsättningskostnad	7 350	4 830
Konsultkostnader	0	12 500
Serv.avg branschorg.	5 639	5 162
Bankkostnader	14 572	33 757
Övriga externa tjänster	11 825	53 444
Summa	212 595	322 908

Not 10, Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	88 750	85 250
Sociala avgifter	20 889	23 432
Summa	109 639	108 682

Not 11, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Styrelsearvoden	88 750	85 250
Sociala avgifter	20 889	23 432
Summa	109 639	108 682

Not 12, Byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96 562 576	96 562 576
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	96 562 576	96 562 576
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 797 336	-14 452 850
Årets avskrivning	-1 344 864	-1 344 486
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 142 200	-15 797 336
Utgående restvärde enligt plan	79 420 376	80 765 240
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 096 660</i>	<i>14 096 660</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 200 000	72 200 000
Taxeringsvärde mark	143 888 000	143 888 000
Summa	216 088 000	216 088 000

Not 13, Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 272 209	3 392 377
Inköp	-39 480	-120 168
Utgående anskaffningsvärde	3 232 729	3 272 209
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-216 830	-183 950
Avskrivningar	-47 675	-32 880
Utgående avskrivning	-264 505	-216 830
Utgående restvärde enligt plan	2 968 224	3 055 379

Not 14, Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	119 711	6 570
Summa	119 711	6 570

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Förutbet kostn och uppl int	27 371	45 647
Förutbet städ	6 174	5 825
Förutbet försäkr premier	92 676	84 952
Förutbet kabel-TV/Bredband	8 763	8 831
Förutbet förvaltning	29 143	28 755
Summa	164 127	174 010

Not 16, Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-08-16	4,66 %	6 000 000	6 000 000
Nordea	2024-04-11	4,57 %	4 000 000	4 000 000
Nordea	2024-04-09	2,75 %	4 000 000	4 000 000
Nordea	2023-03-15	0,95 %		4 000 000
Nordea	2023-01-23	2,22 %		1 000 000
Nordea	2024-03-15	4,29 %	5 000 000	
Summa			19 000 000	19 000 000
Varav kortfristig del			19 000 000	15 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 000 000 kr.

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

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn och förutb int	522	631
Uppl kostn el	76 322	189 926
Uppl kostn fjärrvärme	27 693	25 082
Uppl kostn räntor	118 084	76 910
Uppl kostn vatten	16 973	15 262
Uppl kostn renhållningsavg	9 317	8 602
Förutbet hyror/avgifter	295 064	272 789
Övriga uppl kostn och förutb int	0	18 561
Beräkn arvode revision	25 000	32 000
Summa	568 975	639 763

Not 18, Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 100 000	19 100 000