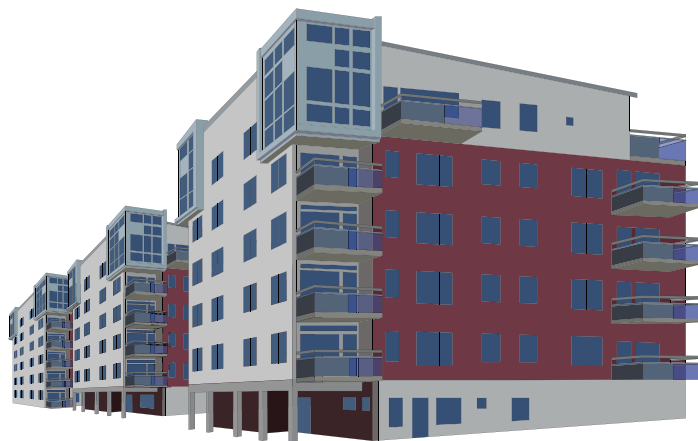


# Årsredovisning 2023



**BRE Björktrasten**

Organisationsnummer 769610-4251



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## Avskrivning

När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## Balansräkning

En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## Förvaltningsberättelse

Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## Inre reparationsfond

Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## Insats

Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## Kapitaltillskott

Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## Omsättningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## Resultaträkning

En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## Soliditet

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## Underhållsfond

Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## Upplupna intäkter

Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## Upplupna kostnader

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## Upplåtelse

Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## Upplåtelseavgift

En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## Upplåtelseavtal

Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## Årsavgift

Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## Årsstämma

Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Björktrasten, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 februari 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 26 mars 2004 del av fastigheten Järnet 7 ( nuvarande Järnet 9 ) i Tyresö kommun. Marken är upplåten med äganderätt.

Föreningen innehåller 60 bostadsrättslägenheter i 3 flerbostadshus. I anslutning finns ett garage med 66 parkeringsplatser.

Bergvärmeanläggning för Brf Björktrasten med tillhörande borrhål ingår nu i föreningens ägande och ansvar.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st	1,5 rum och kök
16 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök
6 st	4/5 rum och kök

Den totala bostadsarean är c:a 4.735 kvm och tomtarealen uppgår till 5.338 kvm.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning avseende bl.a gemensamhetslokal, grönytor, gångvägar, ledningar och gästparkering. Gemensamhetsanläggningen drivs av en delägarförvaltning dit varje förening, Björktrasten, Tornsvalan och Silvertärnan tillsatt vardera två representanter. Där tas beslut i gemensamma förhandlingar och fördelning av gemensamma kostnader.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fr.o.m. 2016 är fastigheten belagd med full fastighetsavgift.

Taxeringsvärdet har med nuvarande lagstiftning ingen avgörande betydelse.

Fastighetsavgift kommer att debiteras för inkomståret 2023 med 95 340 kr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 97 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 75 000 000 kr och markvärdet är 22 600 000 kr. Värdeår är 2005.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning sköts av Ekströms Allservice.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 813 kr/kvm boyta per år.

#### Föreningens tekniska status

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter. Den bergvärmeentreprenad som utförts har sänkt kostnaden för energi. Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt upprättad underhållsplan, vilken rekommenderar en avsättning med 149 000 kr. Underhållsplanen uppdateras årligen.

#### Föreningens ekonomi

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilken registrerades hos Bolagsverket den 24 mars 2005.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anders Williamson	AW	ordförande
	Camilla Selander	CS	sekreterare
	Ronny Woiski	RW	kassör
	Monica Andersson	MA	
Suppleanter	Per Olsson	PO	
	Britt-Marie Börjesson	BMB	
	Emil Ohly	EO	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Revisor

Lena Normann  
Auktoriserad revisor  
HQV Stockholm AB

ordinarie

Valberedning

Stig Lind  
Agneta Kolm  
Ann-Britt Jonsson

sammankallande

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har föreningen fått ett elstöd på cirka 200 000 kr som fördelades enligt den tidigare förbrukningen. Föreningen utförde en stamspolning i samtliga lägenheter under året, och Stockholms Stadsnät grävde ned nytt fiber för att säkra föreningens framtida bredbandsbehov. I samband med fibergrävningen bytte föreningen även leverantör av gruppavtalet för bredband till Stockholms Stadsnät. Efter sommaren gjordes en cykelinventering där ett 10-tal cyklar verkade vara övergivna. Installationen av solceller påbörjades under hösten för att fortsätta över vintern innan färdigställandet på vårkanten 2024. Under vintern byttes leverantören av hisservice och -underhåll till Nacka Hisservice.

## **Arbetsgruppernas berättelse**

### **Ekonomi, garage, nycklar (AW, RW, BMB, CS, EO)**

Gruppen har mot bakgrund av upprättad budget för 2023 föreslagit oförändrade avgifter för 2023, men vid upprättad budget för 2024 föreslagit en höjd avgift på 9% för 2024. Omsättningsförhandlingar för två av föreningens lån gav en låneränta på 3,78 % respektive 4,52%.

Gruppen ansvarar för garageuthyrning. Även garageplatserna fick en höjning med 100kr/månad. I stort sett har samtliga bil och mc-platser varit uthyrda under året. Vid årsskiftet var 2 av 66 bilplatser och 3 av 7 mc-platser lediga. 8 av 22 laddstolpar var uthyrda.

Husnyckelkartotek och nyckelkomplettering sköts av gruppen. Gruppen sköter även medlemsförteckning, namnskyltning och porttelefonisystem.

### **Energi-, TV-, och bredbandsgruppen (BMB, CS, RW)**

Under året tillfrågades tre olika företag om offerter för solcellsinstallation. Stämman röstade ja till det förslag som styrelsen lade fram på årsstämman. Installationen påbörjades under hösten och förväntas färdigställas våren 2024. Under året har tre torktumlare bytts ut i tvättstugan, brickläsare har installerats på samtliga soprumsdörrar och ett antal trasiga armaturer i garaget har åtgärdats. Ett stuprör på 6an som hade släppt och orsakat droppande på fönsterblecken har åtgärdats. Föreningen fick ett föreläggande på åtgärds punkter från Södertörns Brandförsvaret som har åtgärdats och godkänts. Slutligen har råttbekämpningen åter fått startats upp.

### **Trädgårdsgruppen (MA)**

Gruppen har översett att vår-, sommar- och höststädning genomförts samt att klippning av häckar och buskar har genomförts vid behov.

### GA-gruppen (AW, PO)

Gruppen har under året flyttat runt betongfundament för att minska slitage av vägen. Den har även översett att besiktningsanmärkningarna på lekmiljöerna har blivit åtgärdade. Gruppen har haft en gemensam insats för råttbekämpning samt sanerat klotter. Snöröjning och sopning utfördes utan anmärkningar.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick till 81 st. den 31 december 2023.

Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett i föreningen.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	4 370	4 295	4 200	4 205	4 240
Resultat efter finansiella poster	-1 109	-673	-155	155	25
Årets resultat exkl avskrivningar	513	938	1 410	1 585	1 263
Soliditet (%)	60,15	60,45	60,52	60,44	60,45
Skuldränta (%)	1,91	0,77	0,61	0,85	0,95
Fastighetens belåningsgrad (%)	39	39	39	39	39
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	813	802	782	770	747
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 623	10 676	10 718	10 760	10 803
Sparande per kvm (kr/kvm)	169	274	316	348	271
Räntekänslighet (%)	13,07	13,32	13,71	13,97	14,46
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	254	256	211	121	154
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,24	88,27	88,08	87,83	87,56

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

## Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar och ökade räntekostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på ökade drifts- och räntekostnader de senaste åren.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga vilket kommer påverka föreningens likviditet negativt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 660 000	2 115 693	596 496	-673 050	<b>78 699 139</b>
Disposition av föregående års resultat:		-209 186	-463 864	673 050	<b>0</b>
Årets resultat				-1 109 322	<b>-1 109 322</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>76 660 000</b>	<b>1 906 507</b>	<b>132 632</b>	<b>-1 109 322</b>	<b>77 589 817</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	132 632
årets förlust	-1 109 322
	<b>-976 690</b>

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	149 000
ianspråkats	-256 330
i ny räkning överföres	-869 360
	<b>-976 690</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 370 291	4 295 186
Övriga rörelseintäkter		198 936	4 861
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 569 227</b>	<b>4 300 047</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 767 887	-2 626 845
Övriga externa kostnader	4	-237 120	-230 671
Personalkostnader	5	-117 488	-116 306
Avskrivningar		-1 622 781	-1 610 741
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 745 277</b>	<b>-4 584 563</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-176 050</b>	<b>-284 516</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 495	8 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-982 768	-396 751
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-933 272</b>	<b>-388 534</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 109 322</b>	<b>-673 051</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 109 322</b>	<b>-673 051</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	122 782 918	124 154 048
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	142 380	189 840
Värmeåtervinning	9	3 115 144	3 310 057
Inventarier/verktyg	10	83 502	0
Pågående nyanläggningar		737 063	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 861 007</b>	<b>127 653 945</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	47 500	47 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 500</b>	<b>47 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>126 908 507</b>	<b>127 701 445</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	116	69 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	191 416	152 139
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>191 532</b>	<b>221 917</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 901 217	2 267 142
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 901 217</b>	<b>2 267 142</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 092 749</b>	<b>2 489 059</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 001 256</b>	<b>130 190 504</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 660 000	76 660 000
Fond för yttre underhåll		1 906 507	2 115 693
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 566 507</b>	<b>78 775 693</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		132 632	596 497
Årets resultat		-1 109 322	-673 051
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-976 690</b>	<b>-76 554</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 589 817</b>	<b>78 699 139</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	27 600 000	22 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 600 000</b>	<b>22 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	22 700 000	28 050 000
Leverantörsskulder		185 274	144 718
Skatteskulder		186 480	178 680
Övriga skulder		32 980	26 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	706 705	591 333
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 811 439</b>	<b>28 991 365</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 001 256</b>	<b>130 190 504</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 109 322	-673 051
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 622 781	1 610 741
Förändring skatteskuld/fordran		7 800	5 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>521 259</b>	<b>943 090</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		30 386	5 726
Förändring av leverantörsskulder		40 556	29 078
Förändring av kortfristiga skulder		-5 228 282	4 169 622
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 636 081</b>	<b>5 147 516</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-829 843	-237 300
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-829 843</b>	<b>-237 300</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		5 100 000	-4 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 100 000</b>	<b>-4 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-365 924</b>	<b>410 216</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 267 142	1 856 926
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 901 218</b>	<b>2 267 142</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	5-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 538 164	3 537 680
Garage	493 140	498 310
Laddstolpar	28 204	1 080
Elavgifter	310 783	258 116
	<b>4 370 291</b>	<b>4 295 186</b>

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV, bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	62 034	66 427
Trädgårdsskötsel	128 690	110 613
Städkostnader	116 559	113 297
Hyra av entrémattor	25 039	22 438
Snöröjning/sandning	187 986	84 944
Serviceavtal	13 052	20 051
Hisskostnader	51 862	58 734
Portar	5 800	5 800
Besiktningkostnader	0	18 614
Gemensamhetsanläggning	11 654	16 776
Reparationer	153 724	101 319
Hissreparationer	45 601	7 764
Trädgård och utemiljö	0	3 346
Planerat underhåll	407 505	358 186
Fastighetsel	943 287	952 804
Vatten och avlopp	259 901	261 069
Avfallshantering	112 055	158 725
Försäkringskostnader	61 759	57 383
Kabel-TV	52 632	47 728
Bredband	126 722	122 580
Förbrukningsinventarier	0	33 188
Förbrukningsmaterial	2 026	5 060
	<b>2 767 888</b>	<b>2 626 846</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	95 340	91 140
Telefoni	4 702	7 821
Hemsida	1 096	1 680
Porto	5 025	6 225
Revisionsarvode	18 750	16 875
Ekonomisk förvaltning	95 371	87 961
Bankkostnader	4 121	4 670
Juridisk konsultation	0	2 217
Övriga poster	12 715	12 082
	<b>237 120</b>	<b>230 671</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala avgifter	17 488	16 306
	<b>117 488</b>	<b>116 306</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 360 105	136 360 105
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 360 105</b>	<b>136 360 105</b>
Ingående avskrivningar	-13 130 132	-11 875 305
Årets avskrivningar	-1 254 827	-1 254 827
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 384 959</b>	<b>-13 130 132</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>121 975 146</b>	<b>123 229 973</b>

### Not 7 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 156 682	1 156 682
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 156 682</b>	<b>1 156 682</b>
Ingående avskrivningar	-232 607	-116 304
Årets avskrivningar	-116 303	-116 303
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-348 910</b>	<b>-232 607</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>807 772</b>	<b>924 075</b>

### Not 8 Laddstolpar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 300	0
Inköp	0	237 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>237 300</b>	<b>237 300</b>
Ingående avskrivningar	-47 460	0
Årets avskrivningar	-47 460	-47 460
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-94 920</b>	<b>-47 460</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>142 380</b>	<b>189 840</b>

### Not 9 Värmeåtervinning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 870 649	3 870 649
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 870 649</b>	<b>3 870 649</b>
Ingående avskrivningar	-560 592	-368 441
Årets avskrivningar	-194 913	-192 151
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-755 505</b>	<b>-560 592</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 115 144</b>	<b>3 310 057</b>

### Not 10 Inventarier/verktyg

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	92 780	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 780</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-9 278	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 278</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 502</b>	<b>0</b>

### Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	<b>47 500</b>	<b>47 500</b>

25 st aktier à 1 900 kr.

### Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	116	57 006
Övriga fordringar	0	12 772
	<b>116</b>	<b>69 778</b>



### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	68 118	61 759
Förvaltningskostnader	22 934	20 500
Kabel-TV	13 827	13 144
Bredband	58 875	33 473
Serviceavtal	6 954	23 263
Trädgårdsskötsel	20 708	0
	<b>191 416</b>	<b>152 139</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,60	2024-09-01	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek	3,78	2026-04-30	15 850 000	16 050 000
Stadshypotek	4,52	2025-09-30	11 950 000	12 000 000
SBAB	0,40	2024-09-25	15 000 000	15 000 000
			<b>50 300 000</b>	<b>50 550 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			22 700 000	28 050 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 22 500 000 kr

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	122 356	57 008
Styrelsearvoden	0	11 578
Sociala avgifter	0	1 182
Ber arvode för revision extern	15 000	15 000
Elkostnader	118 630	222 613
Vatten	0	2 638
Kostnad för externa tjänster	218	205
Städning	0	12 497
Hyra av entrémattor	0	4 074
Avfall	0	3 741
Förutbetalda avgifter och hyror	384 798	235 784
Radontjänster	0	12 825
Fastighetsskötsel	4 584	12 189
Snöröjning	41 966	0
Gemensamsanläggning	11 654	0
Reparationer	7 500	0
	<b>706 706</b>	<b>591 334</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	55 500 000	55 500 000
	<b>55 500 000</b>	<b>55 500 000</b>

Tyresö den <sup>3/4</sup>.....2024



Anders Williamson  
Ordförande



Monica Andersson



Camilla Selander



Ronny Woiski

Min revisionsberättelse har lämnats 5/4-2024



Lena Normann  
Auktoriserad revisor  
HQV Stockholm AB