

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Svea i Linköping**

769612-4820

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Svea i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus, mot ersättning, till medlemmarna upplåta bostadsrätter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

##### Styrelsen

Nuvarande styrelse övertog ansvaret efter föreningsstämman den 17 maj 2023. Styrelsen bestod vid årsskiftet 2023/2024 av följande medlemmar

Dag Segrell, ordförande  
Hugo Guyader  
Monica Liljegren  
Jonas Nilsson  
Lena Samuelsson  
Elenore Klinga  
Suppleant: Somkeat Cardell

Revisor är Evelina Sandell, Ernst & Young AB

Styrelsen har förutom föreningsstämma haft 6 styrelsemöten under våren och 6 möten under hösten. Även under 2023 har våra möten förts via Teams. Det har visat sig mest praktiskt då fler har kunnat delta även om man inte är på plats i hemmet. Mellan mötena har också kontakter skett via mail och telefon.

Även under 2023 har ventilationsproblemet tagit tid och framförallt ekonomiska resurser i anspråk. Först under hösten kunde den sista lägenheten åtgärdas och nu har vi äntligen ett godkänt OVK-protokoll.

Den lokal som stått tom under större delen av 2023 blev till sist uthyrd igen från och med 1 september. Detta kommer att ha en positiv inverkan på driftnettot under kommande år.

Förutom ovanstående exempel har ekonomin varit en stor fråga för styrelsen att hantera. 2023 är ytterligare ett svagt år vilket framgår av resultaträkningen. Styrelsen har därför beslutat om avgiftshöjningar både för lånedelarna och driftdelen för 2023, vilket gjort att omsättningen ökat mellan åren. Positivt är ändå att föreningen erhöll ett elbidrag på ca 60 000 kr som delvis fördelades ut till medlemmarna i proportion till respektive förbrukning.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som ligger till underlag för framtida underhåll.  
Avsättning till underhållsfond sker årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens  
taxeringsvärde enligt föreningens stadgar.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår föreningens medlemsantal till 59 medlemmar.  
Baserat på kontraktsdatum har 4 lägenheter bytt ägare under året.  
Föreningen äger tre lokaler och sju företagslägenheter. Lokalen mot Engelbrektskatan har tyvärr stått utan  
hyresgäst under en del av året.

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Svea består av ett punkthus med adress Engelbrektskatan 31 och har 38  
bostadsrättslägenheter som har en sammanlagd yta av 2 879 kvadratmeter. Varje lägenhets yta utgör grunden  
för beräkning av andelstal. Nedanstående tabell visar yta, föreningens lägenhetsnummer samt  
Lantmäteriverkets lägenhetsnummer:

Lgh.nr	Yta kvm	Adress
1121	78	Engelbrektskatan 31 LGH 1101, 581 21 Linköping
1122	35	Engelbrektskatan 31 LGH 1102, 581 21 Linköping
1123	84	Engelbrektskatan 31 LGH 1103, 581 21 Linköping
1124	70	Engelbrektskatan 31 LGH 1104, 581 21 Linköping
1125	110	Engelbrektskatan 31 LGH 1105, 581 21 Linköping
1131	78	Engelbrektskatan 31 LGH 1201, 581 21 Linköping
1132	35	Engelbrektskatan 31 LGH 1202, 581 21 Linköping
1133	84	Engelbrektskatan 31 LGH 1203, 581 21 Linköping
1134	60	Engelbrektskatan 31 LGH 1204, 581 21 Linköping
1135	110	Engelbrektskatan 31 LGH 1205, 581 21 Linköping
1141	78	Engelbrektskatan 31 LGH 1301, 581 21 Linköping
1142	35	Engelbrektskatan 31 LGH 1302, 581 21 Linköping
1143	84	Engelbrektskatan 31 LGH 1303, 581 21 Linköping
1144	60	Engelbrektskatan 31 LGH 1304, 581 21 Linköping
1145	110	Engelbrektskatan 31 LGH 1305, 581 21 Linköping
1151	78	Engelbrektskatan 31 LGH 1401, 581 21 Linköping
1152	35	Engelbrektskatan 31 LGH 1402, 581 21 Linköping
1153	84	Engelbrektskatan 31 LGH 1403, 581 21 Linköping
1154	60	Engelbrektskatan 31 LGH 1404, 581 21 Linköping
1155	110	Engelbrektskatan 31 LGH 1405, 581 21 Linköping
1161	78	Engelbrektskatan 31 LGH 1501, 581 21 Linköping
1162	35	Engelbrektskatan 31 LGH 1502, 581 21 Linköping
1163	84	Engelbrektskatan 31 LGH 1503, 581 21 Linköping
1164	60	Engelbrektskatan 31 LGH 1504, 581 21 Linköping
1165	110	Engelbrektskatan 31 LGH 1505, 581 21 Linköping
1171	73	Engelbrektskatan 31 LGH 1601, 581 21 Linköping
1172	35	Engelbrektskatan 31 LGH 1602, 581 21 Linköping
1173	84	Engelbrektskatan 31 LGH 1603, 581 21 Linköping
1174	60	Engelbrektskatan 31 LGH 1604, 581 21 Linköping
1175	110	Engelbrektskatan 31 LGH 1605, 581 21 Linköping
1181	73	Engelbrektskatan 31 LGH 1701, 581 21 Linköping

1182	35	Engelbrektskatan 31 LGH 1702, 581 21 Linköping
1183	84	Engelbrektskatan 31 LGH 1703, 581 21 Linköping
1184	60	Engelbrektskatan 31 LGH 1704, 581 21 Linköping
1185	110	Engelbrektskatan 31 LGH 1705, 581 21 Linköping
1191	93	Engelbrektskatan 31 LGH 1801, 581 21 Linköping
1192	95	Engelbrektskatan 31 LGH 1802, 581 21 Linköping
1193	122	Engelbrektskatan 31 LGH 1803, 581 21 Linköping

Föreningens ekonomi är uppdelad i en driftdel och tre kapitalkostnadsdelar. Genom att göra extra inbetalningar kan föreningsmedlemmar välja att minska sin månadsavgift genom att betala av sin del av respektive kapitalkostnadsdel. Det har varit och är styrelsens uppfattning att det både ligger i föreningens intresse och i medlemmarnas intresse att så många medlemmar som möjligt löser sina respektive kapitalkostnadsdelar. Nuvarande styrelse kommer därför att fortsätta arbeta aktivt med att minska föreningens belåning och arbeta aktivt med att uppmuntra medlemmar att lösa sina respektive kapitalkostnadsdelar.

### Kapitalkostnadsdelar

Följande tabell visar föreningens kapitalkostnadsdelar

Kapital- kostnadsdel	Lånebelopp	Upplupen amortering	Upplupen ränta	Total skuld
Del 1	1 032 159 kr	104 868 kr	219 kr	927 510 kr
Del 2	8 424 009 kr	172 980 kr	1 934 kr	8 252 963 kr
Del 3	10 059 212 kr	162 469 kr	15 524 kr	9 912 267 kr

Varje kapitalkostnadsdel innehåller lån, upplupen amortering samt upplupen ränta. Upplupen amortering består av den amortering som inbetalda avgifter kommer att ge upphov till men som ännu inte är gjord. Upplupen ränta är ränta fram till 31:e december 2023 som vid årsskiftet 2023/2024 ej ännu var betald.

Kapital- kostnadsdel	Ingående skuld	Ränta (inkl upplupen)	Avgifter	Frivilliga kapitaltillskott	Utgående skuld
Del 1	1 032 691 kr	48 515 kr	153 696 kr	0 kr	927 510 kr
Del 2	9 154 580 kr	385 591 kr	560 820 kr	726 388 kr	8 252 963 kr
Del 3	10 069 089 kr	437 256 kr	594 078 kr	0 kr	9 912 267 kr

Avgifter kopplade till respektive kapitalkostnadsdel går oavkortat till ränta och amortering för respektive kapitalkostnadsdel. Amorteringens storlek anpassas alltså efter hur mycket som blir kvar av inbetalda avgifter efter avdrag för ränta.

Samtliga våra lån är nu rörliga vilket innebär att den medlem som önskar lösa sin del kan löpande ansöka om att göra detta hos styrelsen för samtliga delar.

Per den 31 december 2023 hade respektive lägenhet följande andel i respektive kapitalkostnadsdel översatt i kronor.

Lgh. Nr.	Yta kvm	Del 1	Del 2	Del 3
1121	78	0 kr	274 747 kr	279 219 kr
1122	35	70 418 kr	123 284 kr	125 290 kr
1123	84	0 kr	295 881 kr	300 697 kr
1124	70	140 837 kr	246 567 kr	250 581 kr
1125	110	0 kr	387 463 kr	393 770 kr

1131	78	0 kr	274 747 kr	279 219 kr
1132	35	70 418 kr	123 284 kr	125 290 kr
1133	84	0 kr	295 881 kr	300 697 kr
1134	60	0 kr	211 343 kr	214 784 kr
1135	110	0 kr	0 kr	0 kr
1141	78	156 932 kr	274 747 kr	279 219 kr
1142	35	70 418 kr	123 284 kr	125 290 kr
1143	84	0 kr	295 881 kr	300 697 kr
1144	60	0 kr	211 343 kr	214 784 kr
1145	110	0 kr	0 kr	393 770 kr
1151	78	0 kr	274 747 kr	279 219 kr
1152	35	70 418 kr	123 284 kr	125 290 kr
1153	84	0 kr	295 881 kr	300 697 kr
1154	60	0 kr	211 343 kr	214 784 kr
1155	110	0 kr	387 463 kr	393 770 kr
1161	78	156 932 kr	274 747 kr	279 219 kr
1162	35	70 418 kr	123 284 kr	125 290 kr
1163	84	0 kr	295 881 kr	300 697 kr
1164	60	0 kr	211 343 kr	214 784 kr
1165	110	0 kr	387 463 kr	393 770 kr
1171	73	0 kr	257 135 kr	261 320 kr
1172	35	0 kr	123 284 kr	125 290 kr
1173	84	0 kr	0 kr	300 697 kr
1174	60	120 717 kr	211 343 kr	214 784 kr
1175	110	0 kr	0 kr	393 770 kr
1181	73	0 kr	257 135 kr	261 320 kr
1182	35	0 kr	123 284 kr	125 290 kr
1183	84	0 kr	295 881 kr	300 697 kr
1184	60	0 kr	211 343 kr	214 784 kr
1185	110	0 kr	387 463 kr	393 770 kr
1191	93	0 kr	327 582 kr	332 915 kr
1192	95	0 kr	334 627 kr	340 074 kr
1193	122	0 kr	0 kr	436 727 kr

### Frivilliga kapitaltillskott

Enligt stadgarna kan den medlem som önskar lösa en kapitalkostnadsdel ansöka om detta hos styrelsen. Under 2023 har 2 medlemmar ansökt och lösa sina delar i en kapitalkostnadsdel.

### Avgift

Avgifternas storlek anpassas till faktiska driftkostnader och gällande ränteläge. Avgiften för drift ska täcka mellanskillnaden mellan föreningens intäkter från uthyrningen av lokaler och parkeringsplatser och de faktiska drift- och underhållskostnaderna för fastigheten. Under de senaste åren har vi sett ökade kostnader för oförutsett underhåll, se förvaltningsberättelse ovan, samt minskade intäkter från lokaluthyrningen. Minskade intäkter i kombination med ökade kostnader har lett till beslut att höja avgiften för drift till 273 kr per kvadratmeter och år fr.o.m 1 januari 2024. Även efter höjningen är avgiften att betrakta som låg i jämförelse med många andra liknande bostadsrättsföreningar i Linköping. Varje medlem väljer själv vilka kapitalkostnadsdelar medlemmen vill vara del i. Avgiften för respektive kapitalkostnadsdel sätts med hänsyn taget till gällande ränteläge så att skulden i respektive del kontinuerligt ska minska. För att kompensera för höjda räntor har avgifterna för kapitalkostnadsdel 1, 2 och 3 justerats. Nedanstående tabell visar under 2023 beslutade avgifter i kronor per kvadratmeter och år som börjar gälla från och med 1 januari 2024.

Del	Avgift, kr per kvm	Notering
Drift	273 kr	
Kapitalkostnadsdel 1	400 kr	Enbart för bostadsrättsinnehavare som har andel i denna
Kapitalkostnadsdel 2	264 kr	Enbart för bostadsrättsinnehavare som har andel i denna
Kapitalkostnadsdel 3	257 kr	Enbart för bostadsrättsinnehavare som har andel i denna

Föreningen har intäkter i form av hyresintäkter för lokaler i bottenplan samt hyresintäkter för lägenheter som hyrs ut till företag. Intäkterna för detta läggs till driftbudgeten och bidrar till att avgiften för driften kan hållas så låg som 273 kr/kvadratmeter vilket är väsentligt lägre än många andra bostadsrättsföreningar i samma stadsdel.

Månadsavgiftens storlek för respektive lägenhet baseras på lägenhetens andelstal i drift samt andelstal i de olika kapitalkostnadsdelarna. Som bas för beräkning av andelstal används yta i kvadratmeter.

Med hänsyn taget till respektive lägenhets andel i drift samt kapitalkostnadsdelarna är de beslutade månadsavgifterna följande med start 1 januari 2024. Till dessa månadskostnader tillkommer avgift för bredband, (100 kr/lägenhet/månad), samt avgift för el baserad på förbrukning.

Lgh. Nr.	Yta kvm	Drift	Kapital- kostnadsdel 1	Kapital- kostnadsdel 2	Kapital- kostnadsdel 3	Månadsavgift
1121	78	1 775 kr	0 kr	1 716 kr	1 671 kr	5 162 kr
1122	35	796 kr	1 167 kr	770 kr	750 kr	3 483 kr
1123	84	1 911 kr	0 kr	1 848 kr	1 799 kr	5 558 kr
1124	70	1 593 kr	2 333 kr	1 540 kr	1 499 kr	6 965 kr
1125	110	2 503 kr	0 kr	2 420 kr	2 356 kr	7 279 kr
1131	78	1 775 kr	0 kr	1 716 kr	1 671 kr	5 162 kr
1132	35	796 kr	1 167 kr	770 kr	750 kr	3 483 kr
1133	84	1 911 kr	0 kr	1 848 kr	1 799 kr	5 558 kr
1134	60	1 365 kr	0 kr	1 320 kr	1 285 kr	3 970 kr
1135	110	2 503 kr	0 kr	0 kr	0 kr	2 503 kr
1141	78	1 775 kr	2 600 kr	1 716 kr	1 671 kr	7 762 kr
1142	35	796 kr	1 167 kr	770 kr	750 kr	3 483 kr
1143	84	1 911 kr	0 kr	1 848 kr	1 799 kr	5 558 kr
1144	60	1 365 kr	0 kr	1 320 kr	1 285 kr	3 970 kr
1145	110	2 503 kr	0 kr	0 kr	2 356 kr	4 859 kr
1151	78	1 775 kr	0 kr	1 716 kr	1 671 kr	5 162 kr
1152	35	796 kr	1 167 kr	770 kr	750 kr	3 483 kr
1153	84	1 911 kr	0 kr	1 848 kr	1 799 kr	5 558 kr
1154	60	1 365 kr	0 kr	1 320 kr	1 285 kr	3 970 kr
1155	110	2 503 kr	0 kr	2 420 kr	2 356 kr	7 279 kr
1161	78	1 775 kr	2 600 kr	1 716 kr	1 671 kr	7 762 kr
1162	35	796 kr	1 167 kr	770 kr	750 kr	3 483 kr
1163	84	1 911 kr	0 kr	1 848 kr	1 799 kr	5 558 kr
1164	60	1 365 kr	0 kr	1 320 kr	1 285 kr	3 970 kr
1165	110	2 503 kr	0 kr	2 420 kr	2 356 kr	7 279 kr
1171	73	1 661 kr	0 kr	1 606 kr	1 563 kr	4 830 kr
1172	35	796 kr	0 kr	770 kr	750 kr	2 316 kr
1173	84	1 911 kr	0 kr	0 kr	1 799 kr	3 710 kr
1174	60	1 365 kr	2 000 kr	1 320 kr	1 285 kr	5 970 kr
1175	110	2 503 kr	0 kr	0 kr	2 356 kr	4 859 kr
1181	73	1 661 kr	0 kr	1 606 kr	1 563 kr	4 830 kr
1182	35	796 kr	0 kr	770 kr	750 kr	2 316 kr
1183	84	1 911 kr	0 kr	1 848 kr	1 799 kr	5 558 kr
1184	60	1 365 kr	0 kr	1 320 kr	1 285 kr	3 970 kr

1185	110	2 503 kr	0 kr	2 420 kr	2 356 kr	7 279 kr
1191	93	2 116 kr	0 kr	2 046 kr	1 992 kr	6 154 kr
1192	95	2 161 kr	0 kr	2 090 kr	2 035 kr	6 286 kr
1193	122	2 776 kr	0 kr	0 kr	2 613 kr	5 389 kr

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 015	2 249	2 323	2 345
Resultat efter finansiella poster	-93	-304	-87	68
Soliditet (%)	70,3	68,7	67,8	65,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	776	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 782	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 779	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	30	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8,7	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	175	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65,7	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt ÅRL (6 kap. 3 a § första stycket) samt nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning redovisas nya nyckeltal från och med räkenskapsår 2023.

### Upplysning vid förlust

Den höjning vi gjort från 1 januari 2024 bedöms räcka för att åter kunna redovisa ett positivt resultat framåt under förutsättning att räntan inte höjs ytterligare.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivning	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 370 265	22 159 325	1 636 467	-19 503 344	-303 948	<b>48 358 765</b>
Ökning av insatskapital	726 388					<b>726 388</b>
Disposition av föregående års resultat:				-303 948	303 948	<b>0</b>
Fond för underhåll			260 688	-260 688		<b>0</b>
Årets resultat					-93 245	<b>-93 245</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 096 653</b>	<b>22 159 325</b>	<b>1 897 155</b>	<b>-20 067 980</b>	<b>-93 245</b>	<b>48 991 908</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 067 980
årets förlust	-93 246
	<b>-20 161 226</b>

behandlas så att till yttre underhållsfond avsättes	260 688
i ny räkning överföres	-20 421 914
	<b>-20 161 226</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 015 286	2 248 702
Övriga rörelseintäkter		383 491	108 717
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 398 777</b>	<b>2 357 419</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 280 268	-1 140 392
Övriga externa kostnader		-716 808	-610 909
Personalkostnader	4	-41 284	-42 188
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-576 972	-576 972
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 615 332</b>	<b>-2 370 461</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>783 445</b>	<b>-13 042</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-876 738	-290 907
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-876 690</b>	<b>-290 906</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-93 245</b>	<b>-303 948</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-93 245</b>	<b>-303 948</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-93 245</b>	<b>-303 948</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

69 600 794

70 177 766

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**69 600 794**

**70 177 766**

**Summa anläggningstillgångar**

**69 600 794**

**70 177 766**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

18 951

29 143

Övriga fordringar

37

135

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 455

165 523

**Summa kortfristiga fordringar**

**73 443**

**194 801**

**Summa omsättningstillgångar**

**73 443**

**194 801**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**69 674 237**

**70 372 567**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		45 096 653	44 370 265
Uppskrivningsfond		22 159 325	22 159 325
Fond för yttre underhåll		1 897 155	1 636 467
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 153 133</b>	<b>68 166 057</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-20 067 980	-19 503 344
Årets resultat		-93 246	-303 948
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-20 161 226</b>	<b>-19 807 292</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 991 907</b>	<b>48 358 765</b>

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	258 135	159 616
Leverantörsskulder		19 515 380	21 084 299
Skatteskulder		112 921	81 576
Övriga skulder		252 024	241 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	86 965	80 484
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>456 905</b>	<b>366 174</b>
		<b>20 682 330</b>	<b>22 013 803</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 674 237

70 372 568

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-93 245	-303 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		576 972	576 972
Betald skatt		10 370	8 850
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>494 097</b>	<b>281 874</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-28 950	37 594
Förändring av kortfristiga fordringar		111 166	-128 850
Förändring av leverantörsskulder		31 345	-73 737
Förändring av kortfristiga skulder		136 354	43 584
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>744 012</b>	<b>160 465</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lösen av kapitalkostnadsdelar		726 388	384 769
Amortering lån		-1 568 919	-1 102 712
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-842 531</b>	<b>-717 943</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-98 519</b>	<b>-557 478</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		-159 616	397 862
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-258 135</b>	<b>-159 616</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentliga restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	17 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter *	2 233 543	1 478 036
Hysesintäkter lokal momspliktig *	706 679	617 845
Övriga intäkter *	75 065	152 821
	<b>3 015 287</b>	<b>2 248 702</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband samt respektive medlems del i de 3 kapitalkostnadsdelarna.

\* Från 2023 har dessa poster räknats om för att följa nya rekommendationer från Bokföringsnämnden (BFNAR 2023:1).

## Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
El	205 712	222 145
Fjärrvärme	314 490	298 949
Vatten	69 643	68 502
Renhållning	64 468	47 519
Fastighetsskötsel	65 853	64 244
Fastighetsskatt	127 342	124 682
Försäkring	34 181	31 647
Bredband, kabel-tv *	96 792	29 974
Reparation och underhåll	281 397	231 264
Snöröjning	20 390	21 466
	<b>1 280 268</b>	<b>1 140 392</b>

\* Tidigare år har intäkten från lägenheter och lokaler dragits av från denna post, fr.o.m 2023 ligger respektive intäkt i not 2.

## Not 4 Löner och andra ersättningar

	2023	2022
Arvode styrelse	34 675	34 980
Lagstadgade sociala avgifter	6 609	7 208
	<b>41 284</b>	<b>42 188</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 989 437	77 989 437
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 989 437</b>	<b>77 989 437</b>
Ingående avskrivningar	-7 811 671	-7 234 699
Årets avskrivningar	-576 972	-576 972
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 388 643</b>	<b>-7 811 671</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 600 794</b>	<b>70 177 766</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 19 515 380 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Lånet till kreditinstitut har idag villkoren att det förlängs ett år i taget därav presentation som kortfristigt lån. Lånet är dock av sin karaktär långfristigt och amorterades med 1 568 919 kr under 2023.

<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 515 380	21 084 299
	<b>19 515 380</b>	<b>21 084 299</b>

### Not 7 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	258 135	159 616

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	17 678	14 592
Förutbetalda hyresintäkter	258 702	185 614
Övriga upplupna kostnader	180 525	165 968
	<b>456 905</b>	<b>366 174</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	44 100 000	44 100 000
	<b>44 100 000</b>	<b>44 100 000</b>

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Dag Segrell  
Ordförande

Hugo Guyader

Monica Liljegren

Jonas Nilsson

Lena Samuelsson

Elenore Klinga

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

Ernst & Young AB

Evelina Sandell  
Auktoriserad 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."

## HUGO FLORENT GUYADER

Styrelseledamot

Serienummer: 3a46a650c4879d[...]db6c99f8f5315

IP: 130.236.xxx.xxx

2024-04-19 07:09:24 UTC



## Dag Segrell

Styrelseordförande

Serienummer: 57b58b8d410a9b[...]3589ddce9af5c

IP: 213.204.xxx.xxx

2024-04-19 08:57:44 UTC



## Monica Hildeborg Liljegren

Styrelseledamot

Serienummer: 35628b78c1ca2b[...]bedcb6352733e

IP: 193.181.xxx.xxx

2024-04-19 09:39:19 UTC



## ELENORE KLINGA

Styrelseledamot

Serienummer: 8f5f6dca6a9740[...]7d47509a69a05

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-04-19 10:13:15 UTC



## LENA SAMUELSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 97b5ba7272a956[...]fa232c97e48cb

IP: 79.138.xxx.xxx

2024-04-19 11:09:34 UTC



## JONAS NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: bd87834c22c823[...]161f90e9472c7

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-04-20 11:45:58 UTC



Penneo dokumentnyckel: AJ42D-FJX8Z-BXQ35-B4UDT-05MYO-MOECM

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."

**Evelina Gustava Sandell**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 4a4589e4a00213[...]e0ea2ca1e3347

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-24 11:15:50 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>