
Bostadsrättsföreningen
Norra Blåbärsdalen
Org nr 716447-8450

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-15 |

Styrelsen för Brf Norra Blåbärsdalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är en privatbostadsföretag

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Flyttblocket 1, Grottan 1, Isräfflan 1, Jättegytan 1, Kullerstenen 1, Ravinen 1, Rundhällen 1, Stenkumlet 1 och Svallgruset 1 i Trollhättans kommun med därpå uppförda byggnader med 94st bostadslägenheter. Fastigheterna är uppförda under 1992-1993 genom totalentreprenad av Skanska Väst AB. Totalt produktionskostnad för byggnader och mark uppgår till 91 540 000 kr.

Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

| | | |
|-------|-----------------|----------------------|
| 9 st | 1,5 rum och kök | 57,1 kvm bostadsyta |
| 9 st | 1,5 rum och kök | 68,6 kvm bostadsyta |
| 10 st | 2 rum och kök | 63 kvm bostadsyta |
| 10 st | 2 rum och kök | 75,1 kvm bostadsyta |
| 14 st | 3 rum och kök | 72,2 kvm bostadsyta |
| 14 st | 3 rum och kök | 83,2 kvm bostadsyta |
| 28 st | 4 rum och kök | 104,4 kvm bostadsyta |

Total tomtarea uppgår till: 26 542 m²
Total bostadsarea uppgår till: 7 611 m²

Årets taxeringsvärde: 96 300 000 kr
Föregående års taxeringsvärde: 96 300 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 4%. Utgående årsavgifter (kallhyra) utgör vid verksamhetsårets slut 822 kr/m² bostadsyta. Styrelsen har efter att ha antagit budgeten för 2024 beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 188 tkr och planerat underhåll för 4 052 tkr. Av de planerade underhållskostnaderna har 4 052 tkr disponerats ur underhållsfonden.

Underhållsplan

Gällande underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 42 529 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 529 tkr (559kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 000 tkr (263 kr/m²) och budgeterad avsättning för 2024 uppgår till 1 820 tkr (239kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningens underhållsfond har en hög fondbehållning sedan tidigare varför avsättningen är satt till en lägre nivå. Underhållsfonden räcker för planerat underhåll fram till 2031 då större takrenoveringar planeras utföras. I samband med takrenoveringarna kan föreningen välja att övergå till K3-regelverket. Redovisningsmetoden betyder att större underhållsåtgärder inte behöver belasta underhållsfonden utan istället kan aktiveras som byggnad.

Föreningens underhållsfond

| | |
|---|------------------|
| Ingående behållning | 8 462 037 |
| Årets avsättning | 2 000 000 |
| Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden | -4 052 230 |
| Utgående behållning | 6 409 807 |

| Tidigare utfört underhåll | År |
|----------------------------------|-----------|
| Dörrbyte | 2015 |
| Ny armaturer | 2016 |
| Tvättning och målning av fasad | 2017 |
| Snickeri (fasad), värmepannor | 2022 |

| Årets utförda underhåll | Belopp tkr |
|--------------------------------|-------------------|
| Målning av fasad | 3 442 |
| Garage och soprum | 306 |
| Snickeri (byte panel) | 501 |

| Större planerade underhåll | År | Kommentar |
|-----------------------------------|-----------|--|
| Utbyte av värmepannor | 2025-2029 | |
| Snickeri | löpande | Mest utsatta träpartierna |
| Målning | 2024 | Ommålning träpartier samt översyn övriga delar |

Styrelsen bedömer att kostnaderna för ovan planerade underhållsåtgärder i sin helhet skall täckas av underhållsfonden.

Förvaltning/organisationsanslutning

Revisorscentrum i Skövde AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Sappa | Kabel - TV |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkring |
| RevisorsCentrum i Skövde AB | Ekonomisk förvaltning |

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie ledamöter | Funktion | Utsedd av | Vald t.o.m stämman år |
|----------------------------|------------------------|------------------|------------------------------|
| Malin Gradéus | Ordförande | Stämman | 2024 |
| Stefan Boberg | Sekreterare | Stämman | 2024 |
| Mattias Olsson | Ekonomiansvarig | Stämman | 2024 |
| Frank Adolfsson | Ledamot | Stämman | 2024 |
| Jan Lundmarker | Ledamot | Stämman | 2024 |
| Styrelsesuppleanter | | | |
| Rebecka Holmgren | Suppleant | Stämman | 2023 |
| Martin Carlsson | Suppleant | Stämman | 2023 |
| Ordinarie revisor | | | |
| Anders Karlsson | Auktoriserad revisor | Stämman | 2024 |
| Robert Aronsson | Förtroendevald revisor | Stämman | 2024 |
| Revisorssuppleant | | | |
| Martin Johansson | Auktoriserad revisor | Stämman | 2024 |

Händelser under året

Ekonomi

Föreningen redovisar för verksamhetsåret en förlust på -1 907 tkr (f.år 1 310 tkr). Underhållskostnaderna disponeras ur underhållsfonden för att resultaten över tid ska vara mer jämförbara. Med beaktande av avsättning och ianspråktagande av underhållsfond, vilken endast redovisas som eget kapital i balansräkningen, har årets resultat uppgått till +145 tkr (+106 tkr).

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-30. Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-01-14.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 130 personer.

Överlåtelser

Under året har 7 st överlåtelser skett (f. år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen kan konstatera en fortsatt efterfrågan och en stabil prisnivå på sina bostadsrätter.

Framtida utveckling

Styrelsens mål är att göra Brf Norra Blåbärsdalen till ett attraktivt och tryggt boende i Trollhättan genom en god balanserad ekonomi och effektiv förvaltning med effektiva rutiner.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter | 6 255 | 6 015 | 5 998 | 5 924 | 5 800 |
| Rörelseresultat | -928 | 2 277 | 3 024 | 2 994 | 2 866 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 907 | 1 310 | 2 102 | 1 964 | 1 792 |
| Balansomslutning | 76 731 | 80 343 | 80 606 | 80 195 | 80 222 |
| Soliditet | 18% | 20% | 18% | 16% | 13% |
| Likviditet inklusive lån som ska omförhandlas | 22% | 34% | 30% | 18% | - |
| Likviditet exklusive lån som ska omförhandlas | 112% | 179% | 158% | 107% | 88% |
| Årsavgift per kr/m ² upplåten med bostadsrätt | 820 | - | - | - | - |
| Underhållsfond tkr | 6 410 | 8 462 | 7 258 | 5 482 | 4 262 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 99,8% | - | - | - | - |
| Räntekänslighet | 9,8% | - | - | - | - |
| Sparande kr/m ² | 461 | - | - | - | - |
| Skuldsättning kr/m ² upplåten med bostadsrätt | 7 997 | - | - | - | - |
| Skuldsättning kr/m ² | 7 997 | 8 234 | 8 470 | 8 707 | 8 943 |
| Energikostnad kr/m ² | 57 | - | - | - | - |

Uppllysning vid förlust

Under året har föreningen visat en förlust om 1 907 tkr samt ett negativt kassaflöde. Detta beror uteslutande på utfört underhåll om 4 052 tkr samt en extra amortering om 1 000 tkr.

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| | Insatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 4 047 822 | 8 462 037 | 2 149 596 | 1 310 010 |
| Disposition enligt stämmobelsut | | | 1 310 010 | -1 310 010 |
| Avsättning till underhållsfond | | 2 000 000 | -2 000 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -4 052 230 | 4 052 230 | |
| Årets resultat | | | | -1 907 478 |
| Vid årets slut | 4 047 822 | 6 409 807 | 5 511 836 | -1 907 478 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 3 459 606 |
| Årets resultat före fondförändring | -1 907 478 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -2 000 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfonden | 4 052 230 |
| Summa överskott | <u>3 604 358</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

| | |
|----------------------------|------------------|
| Att balansera i ny räkning | <u>3 604 358</u> |
| | 3 604 358 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 6 240 912 | 6 001 104 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 14 261 | 13 413 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 255 173 | 6 014 517 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -5 532 945 | -2 042 269 |
| Fastighetsadministration | 5 | -155 775 | -206 837 |
| Personalkostnader | 6 | -130 577 | -125 436 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | 7 | -1 363 381 | -1 363 381 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 182 678 | -3 737 923 |
| Rörelseresultat | | -927 505 | 2 276 594 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknade poster | 8 | 121 843 | 32 070 |
| Räntekostnader och liknande poster | 9 | -1 101 817 | -998 654 |
| Summa finansiella poster | | -979 973 | -966 585 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 907 478 | 1 310 010 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | -1 907 478 | 1 310 010 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 65 544 290 | 66 719 296 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | <u>1 098 854</u> | <u>1 287 229</u> |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 66 643 144 | 68 006 525 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 12 | <u>6 059 567</u> | <u>6 059 567</u> |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 6 059 567 | 6 059 567 |
| Summa anläggningstillgångar | | 72 702 711 | 74 066 092 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 13 | 4 369 | 586 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | <u>63 422</u> | <u>79 138</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 67 791 | 79 724 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 15 | <u>3 960 182</u> | <u>6 197 154</u> |
| Summa kassa och bank | | 3 960 182 | 6 197 154 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 027 973 | 6 276 878 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>76 730 684</u> | <u>80 342 970</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 4 047 822 | 4 047 822 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 409 807 | 8 462 037 |
| Summa bundet eget kapital | | 10 457 629 | 12 509 859 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 5 511 836 | 2 149 596 |
| Årets resultat | | -1 907 478 | 1 310 010 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 604 358 | 3 459 606 |
| Summa eget kapital | | 14 061 987 | 15 969 465 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 44 019 553 | 45 785 303 |
| Summa långfristiga skulder | | 44 019 553 | 45 785 303 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 16 845 750 | 16 880 000 |
| Leverantörsskulder | | 266 186 | 223 831 |
| Skatteskulder | | 713 636 | 683 694 |
| Övriga kortfristiga skulder | 17 | 127 274 | 123 534 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 696 299 | 677 143 |
| Summa kortfristiga skulder | | 18 649 145 | 18 588 202 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 76 730 685 | 80 342 970 |

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 907 478 | – |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 1 363 381 | – |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar | – | – |
| Nedskrivningar | – | – |
| Övriga poster | – | – |
| | <u>-544 097</u> | <u>–</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <u>-544 097</u> | <u>–</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Bränslelager (ökning-, minskning+) | – | – |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 11 933 | – |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 95 193 | – |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | <u>-436 971</u> | <u>–</u> |
| Investeringsverksamheten | | |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar | – | – |
| Investeringar i byggnader och mark | – | – |
| Investeringar i inventarier | – | – |
| Försäljning av byggnader och inventarier | – | – |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | <u>–</u> | <u>–</u> |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Nya lån | – | – |
| Amortering/lösen lån | -1 800 000 | – |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | – | – |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | <u>-1 800 000</u> | <u>–</u> |
| Årets kassaflöde | -2 236 971 | – |
| Likvida medel vid årets början | 6 197 154 | – |
| Likvida medel vid årets slut | <u>3 960 183</u> | <u>–</u> |

Noter

Not 1

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6% procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 35 338 273 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 589 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 9 287 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2023
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | % | Antal år | Slutår |
|---|-------------------------|----------|-----------------|---------------|
| Byggnader | Linjär | 1,45 | 80 | 2073 |
| Fiberinstallation | Linjär | 10 | 10 | 2029 |
| Inventarier | Linjär | 20 | 5 | 2012 |

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 188 tkr och plar | 6 240 912 | 6 001 104 |
| | <u>6 240 912</u> | <u>6 001 104</u> |
| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Överlåtelseavgifter | 5 000 | 4 000 |
| Övriga ersättningar och korrigeringar | 9 261 | 9 413 |
| | <u>14 261</u> | <u>13 413</u> |
| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| Not 4 Driftskostnader | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <i>Reparationer</i> | | |
| VVS | -9 739 | -39 997 |
| Kabel-TV | 0 | - |
| Värme/Ventilation | -160 925 | -133 200 |
| El | - | -1 758 |
| | <u>-170 664</u> | <u>-174 955</u> |
| <i>Underhåll</i> | | |
| Byte panel | -373 687 | -487 175 |
| Värme/Ventilation | - | -82 375 |
| Målning fasad | -3 442 253 | - |
| Gemensamhetsutrymmen (garage, soprum) | -236 290 | - |
| Byte amatörer | - | -46 250 |
| | <u>-4 052 230</u> | <u>-615 800</u> |
| <i>Övriga driftskostnader</i> | | |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -364 908 | -348 726 |
| Försäkringspremier | -90 437 | -85 885 |
| Kabel-TV | -169 380 | -151 584 |
| Fastighetsskötsel | -22 625 | -2 228 |
| Obligatorisk besiktningar | - | -66 396 |
| Vatten | -420 491 | -376 210 |
| El | -16 345 | -12 679 |
| Sophantering och återvinning | -154 172 | -157 414 |
| Rengöring sopkärl | -43 493 | -22 192 |
| Fiber | -28 200 | -28 200 |
| | <u>-1 310 051</u> | <u>-1 251 514</u> |
| Summa driftskostnader | -5 532 945 | -2 042 269 |

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Not 5 Fastighetsadministration | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Administration | -109 210 | -87 333 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -17 994 | -17 758 |
| Konsultarvoden | -795 | -74 364 |
| Möteskostnader | -3 560 | -2 550 |
| Förbrukningsmaterial | -3 986 | -598 |
| Kontorsmaterial | -1 908 | -7 940 |
| Programvaror och porto | -745 | -1 040 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -7 660 | -7 550 |
| Övriga externa kostnader | -9 917 | -7 704 |
| | <u>-155 775</u> | <u>-206 837</u> |

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-----------------|-----------------|
| Not 6 Personalkostnader | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i> | | |
| Styrelsearvoden | -101 999 | -99 000 |
| Föreningsvald revisor | – | -1 000 |
| Summa | <u>-101 999</u> | <u>-100 000</u> |
| Sociala kostnader | -28 578 | -25 436 |
| | <u>-130 577</u> | <u>-125 436</u> |

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillg. | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Byggnader | -1 175 006 | -1 175 006 |
| Maskiner och inventarier | -188 375 | -188 375 |
| | <u>-1 363 381</u> | <u>-1 363 381</u> |

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|----------------|---------------|
| Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ränteintäkter, bank | 121 839 | 32 070 |
| Ränteintäkter, skattekonto | 4 | – |
| | <u>121 843</u> | <u>32 070</u> |

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-----------------|
| Not 9 Räntekostnader och liknande poster | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Räntekostnader, fastighetslån | -1 091 580 | -990 313 |
| Övriga finansiella kostnader | -3 777 | -4 215 |
| Räntekostnader, skattekonto | -6 460 | -4 126 |
| | <u>-1 101 817</u> | <u>-998 654</u> |

| Not 10 Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------|-------------|
| Byggnader | | |
| <i>Anskaffningsvärden</i> | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 81 177 535 | 81 177 535 |
| Utgående anskaffningsvärde byggnader | 81 177 535 | 81 177 535 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i> | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -21 254 014 | -20 079 008 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -1 175 006 | -1 175 006 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -22 429 020 | -21 254 014 |
| Planenligt restvärde byggnader | 58 748 515 | 59 923 521 |
| Mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 795 775 | 2 795 775 |
| Utgående anskaffningsvärde mark | 2 795 775 | 2 795 775 |
| <i>Uppskrivning mark</i> | | |
| Ingående uppskrivningar | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Utgående uppskrivning mark | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Planenligt restvärde mark | 6 795 775 | 6 795 775 |
| Summa planenligt restvärde byggnader och mark | 65 544 290 | 66 719 296 |
| <i>Taxeringsvärden</i> | | |
| Byggnader | 75 433 000 | 75 433 000 |
| Mark | 20 867 000 | 20 867 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 96 300 000 | 96 300 000 |

| Not 11 Inventarier, verktyg och installationer | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| <i>Anskaffningsvärden</i> | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 892 266 | 1 892 266 |
| Utgående anskaffningsvärde byggnader | 1 892 266 | 1 892 266 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i> | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -605 037 | -416 662 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -188 375 | -188 375 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -793 412 | -605 037 |
| Planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer | 1 098 854 | 1 287 229 |

| Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 6 059 567 | 6 059 567 |
| <i>Utgående anskaffningsvärde</i> | <u>6 059 567</u> | <u>6 059 567</u> |
| Bokfört värde långfristiga värdepappersinnehav | 6 059 567 | 6 059 567 |
| <i>Specifikation långfristiga värdepapper</i> | | |
| Nordea Stratega 15 | 3 039 728 | 3 039 728 |
| Nordea Stratega 30 | 3 019 839 | 3 019 839 |
| | <u>6 059 567</u> | <u>6 059 567</u> |
| Marknadsvärde på balansdagen | 7 873 089 | 7 256 924 |
| Not 13 Övriga fordringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Skattekonto | 115 | 586 |
| Övriga hyresfordringar | 4 254 | – |
| | <u>4 369</u> | <u>586</u> |
| Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 30 651 | 29 133 |
| Förutbetalda medlemskap | – | 7 660 |
| Förutbetalda kabel-TV | 32 771 | 42 345 |
| | <u>63 422</u> | <u>79 138</u> |
| Not 15 Kassa och bank | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Affärskonto Nordea | 1 033 613 | 1 092 424 |
| SBAB | 2 926 570 | 5 104 730 |
| | <u>3 960 182</u> | <u>6 197 154</u> |

| Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 60 865 303 | 64 465 303 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 800 000 | -1 800 000 |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -15 045 750 | -13 882 132 |
| Summa långfristig skuld till kreditinstitut | <u>44 019 553</u> | <u>48 783 171</u> |

| Kreditgivare | Ränta | Bundet till | Ingående låneskuld | Nya/lösta lån | Årets amortering | Utgående låneskuld |
|---------------------|--------------|--------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|
| SBAB | 3,73% | 2027-11-17 | 16 280 000 | | -1 200 000 | 15 080 000 |
| SBAB | 1,17% | 2025-05-15 | 16 057 421 | | -200 000 | 15 857 421 |
| SBAB | 1,24% | 2024-05-10 | 16 445 750 | | -200 000 | 16 245 750 |
| SBAB | 3,30% | 2026-04-16 | 13 882 132 | | -200 000 | 13 682 132 |
| | | | <i>62 665 303</i> | <i>-</i> | <i>-1 800 000</i> | <i>60 865 303</i> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000kr samt göra en extra amortering om 1 000 000. Vidare ska föreningen omförhandla ett lån på 16 245 750 kr, varför den delen kan betraktas som kortfristig skuld. Av den totala skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 55 865 303 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen, enligt ordinarie amorteringsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder enligt RevU 18. Därför redovisas SBABs lån om 16 245 750 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

| Not 17 Övriga kortfristiga skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfond | 68 096 | 68 096 |
| Skuld för sociala avgifter och skatter | 59 178 | 55 436 |
| Hyses- och avgiftsskulder | - | 3 |
| | <u>127 274</u> | <u>123 535</u> |

| Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 117 396 | 95 074 |
| Upplupna kostnader el | 906 | 2 364 |
| Upplupna kostnader vatten | 34 957 | 34 260 |
| Upplupna kostnader för fiber | 2 350 | 2 350 |
| Upplupna kostnader renhållning | 12 434 | 11 957 |
| Upplupna kostnader för revision och bokslut | 31 818 | 28 149 |
| Upplupen kostnad Reparation VVS | - | - |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 496 438 | 502 789 |
| Övriga upplupna kostnader | - | 200 |
| | <u>696 299</u> | <u>677 143</u> |

Övriga noter

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

| | | |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 82 162 000 | 82 162 000 |
|------------------------|------------|------------|

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Trollhättan det datum som framgår av digital signering

Malin Gradéus

Stefan Boberg

Mattias Olsson

Ordförande

Jan Lundmarker

Frank Adolfsson

Vår revisionsberättelse har avgivits det datum som framgår av digital signering

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Robert Aronsson
Förtroendevald 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."

JAN LUNDMARKER

Styrelseledamot

Serienummer: 13d6703d1d04f0[...]68fd1b47fc5c9

IP: 85.224.xxx.xxx

2024-05-02 14:51:27 UTC



STEFAN BOBERG

Styrelseledamot

Serienummer: c7952966a99847[...]b92780bda6f2c

IP: 5.241.xxx.xxx

2024-05-02 15:04:15 UTC



MATTIAS NILS KRISTIAN OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: ab386bd630b29c[...]5f43362ed7bc7

IP: 81.230.xxx.xxx

2024-05-02 15:32:41 UTC



Malin Christina Gradéus

Styrelseordförande

Serienummer: b6996305871d6b[...]63756cb5ef2cf

IP: 85.224.xxx.xxx

2024-05-03 10:46:21 UTC



FRANK ADOLFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 3f3537f50d16ed[...]e566e429ed00f

IP: 85.224.xxx.xxx

2024-05-03 12:03:06 UTC



ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-05-03 12:20:25 UTC



Penneo dokumentnyckel: VDYHB-QCDX5-VUAVP-JEZ88-O5PUO-LXEK2

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."

ROBERT ARONSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 35a780b28cabe2[...]8e396c2e04a32

IP: 81.225.xxx.xxx

2024-05-05 18:31:57 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>**