

## Resultatdisposition

|                                                          | Belopp i kr       |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Förslag till resultatdisposition</b>                  |                   |
| Balanserat resultat                                      | -5 760 292        |
| Årets resultat                                           | -1 861 962        |
| <b>Totalt</b>                                            | <b>-7 622 254</b> |
| Behandlas så att:                                        |                   |
| -avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -340 506          |
| -uttag ur yttre fond                                     | 1 349 988         |
| -i ny räkning överföres                                  | -8 631 736        |
| <b>Summa</b>                                             | <b>-7 622 254</b> |

### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust består främst av renoveringsarbete med fönstren. Förlust har finansierats med intäkter från försäljning av tidigare hyresrätt. Styrelsen följer resultatutvecklingen nogsamt. Styrelsen arbetar aktivt för att få in en ny hyresgäst i hyreslokalen vilket kommer öka intäkterna samt med översyn av avtal i syfte att sänka kostnaderna ytterligare. Styrelsen tittar också på hur möjliga dolda tillgångar i framtiden kan realiseras.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                            | Not | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                 |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                        | 2   | 1 985 813                 | 1 905 613                 |
| Övriga rörelseintäkter                                 | 3   | 11 576                    | 1 200                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |     | <b>1 997 389</b>          | <b>1 906 813</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                         | 4   | -3 080 635                | -1 573 006                |
| Övriga externa kostnader                               | 5   | -120 859                  | -91 256                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      |     | -704 772                  | -722 055                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |     | <b>-3 906 266</b>         | <b>-2 386 317</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |     | <b>-1 908 877</b>         | <b>-479 504</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |     |                           |                           |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |     | 25 930                    | -                         |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |     | 25 264                    | 469                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |     | -4 279                    | -4 955                    |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |     | <b>46 915</b>             | <b>-4 486</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |     | <b>-1 861 962</b>         | <b>-483 990</b>           |
| Övriga bokslutsdispositioner                           |     | -                         | -                         |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                     |     | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |     | <b>-1 861 962</b>         | <b>-483 990</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |     | <b>-1 861 962</b>         | <b>-483 990</b>           |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 37 639 316 | 38 344 088 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 37 639 316 | 38 344 088 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 37 639 316 | 38 344 088 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 5 236      | 28 695     |
| Övriga fordringar                            |     | 740 023    | 1 355 380  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 83 967     | 69 304     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 829 226    | 1 453 379  |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 7   |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 4 316 717  | -          |
| Summa kassa och bank                         |     | 4 316 717  | -          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 5 145 943  | 1 453 379  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 42 785 259 | 39 797 467 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 48 972 548        | 43 572 548        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 765 501           | 424 995           |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 49 738 049        | 43 997 543        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -5 760 292        | -4 935 796        |
| Årets resultat                               |     | -1 861 962        | -483 990          |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -7 622 254        | -5 419 786        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>42 115 795</b> | <b>38 577 757</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 8   | -                 | 240 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 285 969           | 137 548           |
| Övriga skulder                               |     | 46 058            | 577 360           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 337 437           | 264 802           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 669 464           | 1 219 710         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>42 785 259</b> | <b>39 797 467</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -1 908 877                        | -479 504                          |
| Avskrivningar                                                                       | 704 772                           | 722 055                           |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      | 46 915                            | -4 486                            |
|                                                                                     | <u>-1 157 190</u>                 | <u>238 065</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 157 190</b>                 | <b>238 065</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | 23 459                            | -22 085                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | -46 409                           | -51 105                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | 148 421                           | -70 732                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | -458 667                          | 535 223                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-1 490 386</b>                 | <b>629 366</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Försäljning/upplåtelse av hyresrätt                                                 | 5 400 000                         |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>5 400 000</b>                  |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -240 000                          | -240 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-240 000</b>                   | <b>-240 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>3 669 614</b>                  | <b>389 366</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>958 677</b>                    | <b>569 311</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>4 628 291</b>                  | <b>958 677</b>                    |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10  
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

#### Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

#### Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

#### Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll  
per kvm total yta (boyta + lokalyta)

#### Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

#### Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Byggnad                      | 80 år       | 80 år       |
| Bredband                     | 10 år       | 10 år       |
| Yttre anläggning             | 10 år       | 10 år       |
| Kodlås                       | 15 år       | 15 år       |
| Fasad                        | 20 år       | 20 år       |
| Markanläggning               | 15 år       | 15 år       |

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | <i>2023</i>      | <i>2022</i>      |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 079 138        | 1 052 340        |
| Hyror                                  | 889 123          | 832 678          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 3 328            | 11 076           |
| Övriga hyresintäkter                   | 14 224           | 9 519            |
|                                        | <b>1 985 813</b> | <b>1 905 613</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                 | <i>2023</i>   | <i>2022</i>  |
|-----------------|---------------|--------------|
| Erhållna bidrag | 10 135        |              |
| Övrigt          | 1 441         | 1 200        |
| <b>Summa</b>    | <b>11 576</b> | <b>1 200</b> |