



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sörby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Gävle.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-05-21.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLSBACKA 32:1	1956	Gävle
OLSBACKA 33:1	1956	Gävle
OLSBACKA 34:1	1956	Gävle

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958

Värdeåret är 1957

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 4 297 kvm. Byggnadernas totalyta är 4310 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars Peter Hallner	Ordförande
Anders Karl Vilhelm Vedholm	Kassör
Håkan Jansson	Styrelseledamot
Maria Skogsberg	Styrelseledamot
Niklas Gabrielli	Styrelseledamot
Rolf Birger Jonsson	Styrelseledamot
Therése Bergström	Suppleant

### Valberedning

4A Anastasov  
8I Wikberg Sammanställande  
3E Hanérus  
1G Östergren  
5B Lindström  
9D Tröjbom

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Björn Hanerus Internrevisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Omputsning av vägg södra gaveln länga9  
Ombyggnad av 3 st Farstukvistar 4A, 4B,4C
- 2022** ● Renovering av tvättstuga 1 - På grund av vattenskada  
Byte av tvättmaskiner pga vattenskada
- 2021** ● Installation av elladdningsmöjlighet för elfordon - förprojektering gjordes under 2020  
Detaljplanearbete påbörjas
- 2020** ● Montering av treglasfönster på övervåning i alla lägenheter  
Installerat fiber från Gavlenet  
Förprojektering om fordonsladdning genomförd
- 2019** ● Åtgärder utifrån påbörjat systematiskt brandskyddsarbete (SBA)  
Installation av del 2 i värmesystemet samt uppföljning av del 1  
Rörelsesensorer installerade i cykelbodas, soprum samt ner till tvättstugorna
- 2018** ● Översyn av värmesystemet utfört  
Beslut om nya stadgar  
Installation av DUC-system med temperaturgivare i varje lägenhet  
Åtgärdsplan för värmen med måltemp på 22 grader för fjärrvärmen  
Systematiskt brandskyddsarbete, besiktning genomförd  
Större reparation av garagegolvs - pga läckage ner till gemensamhetslokalen  
Energideklaration har genomförts

- 2017** ● Översyn av föreningens stadgar, förslag till stadgeändring  
Byte av lås i samtliga gemensamma förrådsutrymmen och cykelbodar
- 2016-2017** ● Rust av gemensamhetslokalen  
Ommålning av tvättstuga 1 samt torkrum, korridor och mangelrum
- 2016** ● Installation av nya vattenmätare  
Installerat fler fartgupp
- 2015** ● Grus utbytt samt påfyllt på alla parkeringsplatser samt gemensamma ytor  
Riktat farstukvistar länga 8, 9  
Ommålning av alla fönster i gemensamma utrymmen  
om målning av samtliga garageportar samt förrådsdörrar  
Rust av parkeringsplatser
- 2014** ● Fördelningsmätning Elförbrukning  
Nya ytterdörrar i alla lägenheter  
fartgupp - åtgärd sänka hastighet på området
- 2013** ● Isolering av värmerör på vindarna  
Diverse plåtarbeten - på taken till hus 1, 3 och 9
- 2012** ● Byte av expansionskärl  
Upprustning av vägg till carport
- 2011** ● Barnsäker lekplats
- 2010** ● Byte av husplåtar
- 2009** ● Alla farstukvistar inspekterade - 15 st. farstukvistar renoverade  
Asfaltering av trottoarer
- 2008-2009** ● Rening av fjärrvärmevatten i husen - För förbättring av verkningsgrad
- 2008** ● Ommålning av samtliga garageportar och förrådsdörrar  
Fasadputsning - sprickor, fläckar m.m.
- 2007** ● Ny tvättmaskin och torktumlare
- 2005** ● Ommålning av alla fönster i gemensamma utrymmen  
Byte samtliga motorvärmarruttag  
Byte samtliga förrådsdörrar
- 2003-2004** ● Byte garageportar
- 2002-2007** ● Renoverade tvättstugor
- 2001** ● Omläggning av tak

- 1999 ● Rörstambyte  
Jordfelsbrytare i alla lägenheter
- 1988 ● Omputsning av fasad

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Året 2023 startade i ett positiv ekonomisk läge, vi ligger på den önskade likviditeten på 3 månaders omsättning

Vi fick signaler om högre kostnader med kraftiga höjningar av fjärrvärmen, sophämtning samt fastighetsskatten,

i början av året visste ingen vilka nivåer det skulle bli, vi hade även ett El avtal som skulle gå ut i början av 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4%.

### Förändringar i avtal

Ny ekonomisk förvaltare i HSB Södra Norrland med lokalkontor i Gävle

Ny 50 årig Underhållsplan genom HSB en så kallad K3 plan där underhållsplanen integrerar med den ekonomiska planen

detta gör att föreningen har en bättre kontroll över händelser som kan komma

### Övriga uppgifter

Ett år fyllt av överraskningar, Vi hade en invigning i Januari av vår nyrustade tvättstuga och samlingslokal, trevligt men inte så många kom, vi har haft möte med Gävle kommun angående detaljplan ändringen i februari, dom var till oss i Maj och gick igenom vårt område, sen har det inte hänt så mycket mer med det, 19 April hade vi vår Årsstämma i Gefle Forum,

I maj upptäckte vi att gavelväggen på södra gaveln på länga 9 har spruckit upp och det riskerade att rasa stora delar av putsen, vi kallade in ett byggföretag som genast tog tag i problemet, jobbet tog ganska lång tid att riva ner, grunda och spruta på ny puts, som skall torka ordentligt innan färg skulle på, i samma veva så upptäckte vi att 3 trappor i länga 4 var i akut behov av reovering dom var sk hängande trappor och gjutningen i betong hade spruckit sönder och riskerade att rasa ihop, det var 4A, 4B och 4C som fick nya trappor helt i trä. Under hösten så började det visa sig vilka kostnadsökningar vi skulle få samt att vi förbereder oss för en ny Ekonomisk förvaltare i nära samarbete med HSB som nya förvaltaren heter så förslås en justering av avgiften till 16% under förutsättning att aviserade höjningar skulle bli aktuella.

I styrelsen så räknade vi med andra åtgärder såsom ändringar i amorterings takten, vi halverar amorteringar under begränsad tid, vi träffade ett el avtal som inte blev så högt som vi befarade, vi har även infört köpstopp tillsvidare.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 70 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 133 013	3 065 522	3 042 681	2 959 122
Resultat efter fin. poster	-431 081	47 331	-444 441	227 645
Soliditet (%)	4	6	6	8
Yttre fond	166 074	589 046	-508 849	-706 979
Taxeringsvärde	55 358 000	55 358 000	55 358 000	39 990 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	708	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 036	4 061	-4 099	-4 137
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 024	4 061	-4 099	-4 137
Sparande per kvm totalyta, kr	17	360	-17	196
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	53	49	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	151	155	145
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	55	48	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	246	258	252	229
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,55	2,26	-	-
Räntekänslighet (%)	5,70	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 108 777 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	339 200	-	-	339 200
Fond, yttre underhåll	589 046	-589 046	166 074	166 074
Balanserat resultat	153 381	636 377	-166 074	623 685
Årets resultat	47 331	-47 331	-431 081	-431 081
<b>Eget kapital</b>	<b>1 128 958</b>	<b>0</b>	<b>-431 081</b>	<b>697 877</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	789 758
Årets resultat	-431 081
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-166 074
<b>Totalt</b>	<b>192 603</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	166 074
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>358 677</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 133 011	3 065 522
Övriga rörelseintäkter	3	111 404	1 485 065
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 244 415</b>	<b>4 550 587</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 101 898	-3 500 753
Övriga externa kostnader	9	-310 244	-117 590
Personalkostnader	10	-192 337	-202 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-286 548	-286 559
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 891 027</b>	<b>-4 107 754</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>353 388</b>	<b>442 833</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 296	1 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-792 766	-397 140
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-784 470</b>	<b>-395 502</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-431 081</b>	<b>47 331</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-431 081</b>	<b>47 331</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	17 759 553	18 046 101
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 759 553</b>	<b>18 046 101</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 763 053</b>	<b>18 049 601</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-5 064	22 924
Övriga fordringar	15	127 152	699 851
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>122 088</b>	<b>722 775</b>
<b>Kassa och bank</b>			
SBC klientmedel i SHB		358 734	513 551
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>358 734</b>	<b>513 551</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>480 822</b>	<b>1 236 326</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 243 875</b>	<b>19 285 927</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		339 200	339 200
Fond för yttre underhåll		166 074	589 046
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>505 274</b>	<b>928 246</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		623 685	153 381
Årets resultat		-431 081	47 331
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>192 603</b>	<b>200 713</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>697 877</b>	<b>1 128 958</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 429 380	6 415 796
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 429 380</b>	<b>6 415 796</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	10 913 253	11 086 211
Leverantörsskulder		387 740	143 748
Skatteskulder		-274 244	198 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	89 869	313 183
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 116 618</b>	<b>11 741 173</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 243 875</b>	<b>19 285 927</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>353 388</b>	<b>442 833</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	286 548	286 559
	<b>639 936</b>	<b>729 392</b>
Erhållen ränta	8 296	1 638
Erlagd ränta	-764 654	-375 434
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-116 421</b>	<b>355 596</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 024	-109 749
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-479 709	-239 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-587 106</b>	<b>6 739</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	36 875	0
Amortering av lån	-196 249	-164 544
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-159 374</b>	<b>-164 544</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-746 480</b>	<b>-157 805</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 105 214</b>	<b>1 263 019</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>358 734</b>	<b>1 105 214</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sörby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2,5 %
Byggnad	1,5 - 4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 828 556	2 719 807
Hysesintäkter garage	51 552	53 568
Hysesintäkter p-plats	26 640	28 350
Hysesintäkter förråd	600	600
Hyror carport	4 608	2 880
Bredband	103 428	103 428
El, moms	108 777	155 123
Elintäkter laddstolpe moms	7 419	0
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	0	1 591
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	-2	175
<b>Summa</b>	<b>3 133 011</b>	<b>3 065 522</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	107 908	0
Övriga intäkter	3 496	2 280
Försäkringsersättning	0	1 482 785
<b>Summa</b>	<b>111 404</b>	<b>1 485 065</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 896
Brandskydd	7 924	10 017
Myndighetstillsyn	0	24 343
Gårdkostnader	6 782	0
Gemensamma utrymmen	7 993	0
Snöröjning/sandning	2 448	13 412
Fordon	10 845	145
Förbrukningsmaterial	9 974	12 970
<b>Summa</b>	<b>45 966</b>	<b>67 783</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	10 139	63 133
Tvättstuga	7 459	56 140
Trapphus/port/entr	40 188	806
Källarutrymmen	63 274	0
Dörrar och lås/porttele	4 678	2 029
VVS	8 353	26 078
Värmeanläggning/undercentral	6 369	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	94 869	4 063
Tak	6 823	6 794
Fasader	133 638	0
Mark/gård/utemiljö	6 258	0
Garage/parkering	0	4 474
Vattenskada	0	72 898
Skador/klotter/skadegörelse	18 949	17 791
<b>Summa</b>	<b>400 997</b>	<b>254 206</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	70 398	1 003 013
Tvättstuga	0	211 675
Entr/trapphus	140 400	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 977	0
Tak	0	2 879
<b>Summa</b>	<b>215 775</b>	<b>1 217 567</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	285 398	226 599
Uppvärmning	532 108	649 591
Vatten	244 831	237 268
Sophämtning/renhållning	138 777	127 286
<b>Summa</b>	<b>1 201 114</b>	<b>1 240 744</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	158 257	150 018
Kabel-TV	15 249	49 434
Bredband	8 818	105 816
Fastighetsskatt	55 722	415 185
<b>Summa</b>	<b>238 046</b>	<b>720 453</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 189	1 989
Inkassokostnader	613	513
Revisionsarvoden extern revisor	1 000	0
Styrelseomkostnader	451	0
Fritids och trivselkostnader	3 258	750
Föreningskostnader	96 661	15 979
Förvaltningsarvode enl avtal	87 030	84 587
Korttidsinventarier	13 854	1 199
Administration	26 620	2 551
Konsultkostnader	64 975	3 933
Bostadsrätterna Sverige	6 090	6 090
Övriga externa kostnader avdragsgillt	7 503	0
<b>Summa</b>	<b>310 244</b>	<b>117 590</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	144 000	142 600
Löner till kollektivanst	5 700	0
Lön - fastighetsskötare	0	600
Revisionsarvode arvoderad	0	2 000
Övriga arvoden	0	13 300
Arbetsgivaravgifter	42 637	44 352
<b>Summa</b>	<b>192 337</b>	<b>202 852</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	792 606	397 140
Kostnadsränta skatter och avgifter	88	0
Övriga räntekostnader	72	0
<b>Summa</b>	<b>792 766</b>	<b>397 140</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	25 206 392	25 206 392
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>25 206 392</b>	<b>25 206 392</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 160 291	-6 873 732
Årets avskrivning	-286 548	-286 559
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 446 839</b>	<b>-7 160 291</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>17 759 553</b>	<b>18 046 101</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 154 000</i>	<i>9 154 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 583 000	28 583 000
Taxeringsvärde mark	26 775 000	26 775 000
<b>Summa</b>	<b>55 358 000</b>	<b>55 358 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	212 394	212 394
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>212 394</b>	<b>212 394</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-212 394	-212 394
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-212 394</b>	<b>-212 394</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	88 671	85 876
Momsavräkning	38 481	22 312
Klientmedel	0	591 663
<b>Summa</b>	<b>127 152</b>	<b>699 851</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-12	4,85 %	704 924	723 356
Handelsbanken	2024-02-12	4,85 %	1 323 140	1 337 680
Handelsbanken	2025-03-30	2,29 %	1 281 068	1 294 844
Handelsbanken	2025-03-30	2,29 %	1 457 988	1 473 664
Handelsbanken	2024-03-07	4,85 %	3 896 876	3 939 348
Handelsbanken	2024-03-07	4,85 %	3 003 049	3 003 049
Handelsbanken	2024-01-02	5,25 %	1 985 264	2 000 774
Handelsbanken	2025-03-30	2,29 %	2 609 120	2 636 584
Handelsbanken	2025-03-30	2,29 %	1 081 204	1 092 708
<b>Summa</b>			<b>17 342 633</b>	<b>17 502 007</b>
Varav kortfristig del			10 913 253	11 086 211

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 545 763 kr.

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

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	89 869	61 757
Förutbet hyror/avgifter	0	251 426
<b>Summa</b>	<b>89 869</b>	<b>313 183</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 303 000	19 303 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med hänsyn till de åtgärder vi tog med nya avtal och samtal med banken så enades vi om en höjning med 10% på avgiften med målet att bygga upp likviditet motsvarande minst 3 månaders omsättning för föreningen.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Gävle

---

Anders Karl Vilhelm Vedholm  
Kassör

---

Håkan Jansson  
Styrelseledamot

---

Lars Peter Hallner  
Ordförande

---

Maria Skogsberg  
Styrelseledamot

---

Niklas Gabrielli  
Styrelseledamot

---

Rolf Birger Jonsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Björn Hanerus  
Internrevisor