



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda med säte i Upplands Väsby org.nr. 769617-6952 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 6:23	1969-01-01	1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
49	garageplatser	0
90	p-platser	0
24	lägenheter (hyresrätt)	1 656
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 146
36	lokaler (inkl förråd)	220
Totalt 355 objekt		13 022

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Muhammed Aiyash	Ordförande	2023-07-25	
Muhammed Aiyash	Ledamot	2022-08-09	
Arve Siljensköld	Ordförande	2022-08-09	2023-07-24
Arve Siljensköld	Ledamot	2021-07-27	
Gun Kerstin Sundqvist	Ledamot	2022-08-09	2023-06-22
Ardeshir Kargaryani	Ledamot	2021-07-27	
Adnan Mashadani	Ledamot	2023-06-22	
Adnan Mashadani	Suppleant	2022-08-09	2023-06-22
Hedi Kadiri	Ledamot	2022-08-09	2023-07-25
Pam Forssel Touimi	Ledamot	2023-07-25	
Sam Dastgheib	Suppleant	2023-07-25	
Daniel Berg	Suppleant	2022-08-09	2023-07-24
Wail Alswidani	Suppleant	2023-07-25	
Foad Azami	Suppleant	2022-08-09	2023-07-24
Lawand Khalid	Suppleant	2023-07-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Mats Lehtipalo vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Mohammed Kazim Badri och Arezou Mokriani, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-11. På stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10 % from den 1 januari 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning kommer att utföras under våren 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Tvättstuga. Uppgradering av låssystem
2012	Ny värmecentral 78:an
2013	Ny värmecentral 52:an -Stakethöjning 60-120 cm.
2013	Byte av tätnings-/dammlister. Grovsoprum.
2013	Separation från Väsbyhem
2014	Ventilation Fas 1. Åtgärd av vattenläckage på gården utanför 52-an, 62-an och 78-an.
2015	Ny lek- och grillplats. Genomgång och föryngring av trädgården och växtligheten.
2015	Blomsterkrukor placeras i området
2016	Pågående upprustning av värmesystem fortsätter.
2016	Pågående installation av mätare för individuell mätning fortsätter.
2016	Ventilation Fas 2. Upprustning av Övernattninglägenhet.
2016	Byggnation av förråd på 52-an.
2017	Värmesystem efterbesiktning. Installation av individuell mätning avslutad.
2017	Renovering av lägenhet på KAV78. Upprustning av hyresrätter på KAV64 och KAV91.
2017	Byte av två stora ventilationsfläktar på tak.
2018	Rivning av stora portalen vid parkeringen. Bygglov för installation av ny grind
2018	Radonmätning Genomgång och besiktning av samtliga uteplatser.
2018	Renovering inför försäljning 2:a och 3:a KAV63. Upprustning av HG lägenhet KAV64.
2019	Avslut av värmeprojekt. Införande av IMD sista kvartal 2019 Radonmätning
2019	Energideklaration. Försäljning av 2 st lägenheter KAV66, KAV91
2019	Miljö-/Hälsoöversyn
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd. Filterbyte, ventilation,. Påbörjad 2019
2019	Trädfällning av ett träd vid entrén (inrådan från Brandmyndigheten)
2020	Ombyggnation av lokalen KAV95-96. IMD (individuell mätning av data) utredning
2020	Installation av avluftning värmesystem. Upphandling av Ekonomisk förvaltning HSB
2020	Upphandling av fastighetsförsäkring, Protector Försäkringar ASA
2020	Försäljning av två lägenheter, KAV56 och KAV84
2021	Trädfällning
2021	Renoveringsunderhåll hyresrätt KAV79
2021	Upphandling projektledare Stambyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Stampolning samt filmning av stammarna för att säkerställa skicket.
2023	Individuell debitering av varmvatten användning.
2023	Byte av ventilationsfläkt på tak, Port 61.
2023	Avvecklat tvättstugan och försett hyresgäster med tvättmaskiner istället.
2023	Styrelsen har beslutat hyra ut 3st lägenheter som tidigare stod tomma i väntan på försäljning. Avser lägenhet: Kavallerigatan 74 61-3056-1-5329 Kavallerigatan 57 61-3056-1-5589 Kavallerigatan 70 61-3056-1-5302
2023	Föreningen har omförhandlat avtalen med HSB avseende, fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Syftet med nya avtal är att välja bort tjänster som föreningen inte har tidigare nyttjat och på det sättet sparar föreningen pengar.
2023	Försäljning av lägenhet, Kavallerigatan 81: 61-3056-1-5277. Försäljningspriset 1550 000 kr
2023	OVK besiktning i samtliga lägenheter.

Nedan kursiv text gällande underhåll och investeringar som tidigare styrelse hade beslutat om är stoppade/pausade p.g.a stora brister i hanteringen:

2022

Stambyten påbörjas:

(1) Bostadsrätter: Stamreovering av badrum, installation av ny ventilation (aktivt fläktsystem), nya fönster, nya elskåp.

(2) Hyresrätter: Totalreovering för samtliga 24 st hyresrätter till "modern standard".

Samtliga portar reoveras med armatur, porttelefon, infotavla, brevlådor och gammalt soputrymme tas bort.

Trädfällning av träd som hotar fasaden eller skräpar ned/är fula.

Digitalisering av föreningens originaldokument (ritningar).

Installation av ny vägbom vid sydvästra ingången (KAV96).

Installation av belysning i granen (lekparken).

2023

Stambyten fortsätter.

Ny K3 Underhållsplan, via HSB, som på ett komplett och enkelt sätt visar styrelsen korrekt nivå av avgiften utifrån ett längre perspektiv.

Fortsatt modernisering/digitalisering av Styrelsearbetet.

2024

Stambyten fortsätter.

Fortsatt modernisering/digitalisering av Styrelsearbetet.

2025

Stambyten klara och avslutat projekt.

Upphandling av ny fastighetsförsäkring.

Omplanering av Trädgård- och Markskötsel för hela området med färre träd, andra buskar/blommor och öppnare markytor.

Gruppavtal gällande el för att sänka medlemmarnas elkostnader.

Fortsatt modernisering/digitalisering av Styrelsearbetet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 194 och under året har det tillkommit 19 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 195.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	0	0	15	18	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 915	4 974	5 042	5 118	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 999	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	11	0
Energikostnad, kr/kvm	253	254	246	135	0
Årsavgifter, kr/kvm	749	611	588	527	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	818	729	746	746	0
Nettoomsättning, tkr	10 548	9 469	9 693	9 962	10 118
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 748	-17 752	-1 883	-1 734	-872
Soliditet, %	55	59	59	55	56

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD vatten) är inkluderat fr o m 2023.

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av värme, vatten samt bredband ingår.

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust - negativt resultat: STYRELSEN

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2023 med 10 %.

HUR SER MAN FRAMÅT DÅ SPARANDET är 0 kr - **frågan ställd till styrelsen.**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	93 612 741	0	0	93 612 741
Upplåtelseavgifter, kr	31 737 690	0	0	31 737 690
Underhållsfond, kr	4 229 314	0	270 536	4 499 850
S:a bundet eget kapital, kr	129 579 745	0	270 536	129 850 281
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-28 480 789	-17 752 031	-270 536	-46 503 355
Årets resultat, kr	-17 752 031	17 752 031	-1 747 702	-1 747 702
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-46 232 820	0	-2 018 238	-48 251 057
S:a eget kapital, kr	83 346 925	0	-1 747 702	81 599 224

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 320 500 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-46 503 355
Årets resultat, kr	-1 747 702
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-48 251 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	320 500
Balanseras i ny räkning, kr	-48 430 557

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 547 585	9 343 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 296	140 919
Summa Rörelseintäkter		10 654 881	9 484 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 099 109	-8 083 858
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 346 775	-16 335 836
Personalkostnader	Not 6	-254 356	-304 226
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 011 974	-2 011 974
Summa Rörelsekostnader		-10 712 215	-26 735 894
Rörelseresultat		-57 333	-17 251 201
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	19 655	18 275
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 710 024	-519 106
Summa Finansiella poster		-1 690 369	-500 830
Resultat efter finansiella poster		-1 747 702	-17 752 031
Resultat före skatt		-1 747 702	-17 752 031
Årets resultat		-1 747 702	-17 752 031

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 146 194 313 148 206 286

*Summa Materiella anläggningstillgångar***146 194 313 148 206 286****Summa Anläggningstillgångar****146 194 313 148 206 286**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

83 821 26 623

Övriga kortfristiga fordringar

1 655 158 955 738

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 443 700 681 966

*Summa Kortfristiga fordringar***2 182 679 1 664 327**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11 612 439 1 594 416

*Summa Kassa och bank***612 439 1 594 416****Summa Omsättningstillgångar****2 795 118 3 258 743****Summa Tillgångar****148 989 430 151 465 030**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	125 350 431	125 350 431
Fond för yttre underhåll	4 499 850	4 229 314
Summa Bundet eget kapital	129 850 281	129 579 745

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-46 503 355	-28 480 789
Årets resultat	-1 747 702	-17 752 031
Summa Ansamlad förlust	-48 251 058	-46 232 819

Summa Eget kapital

81 599 223 **83 346 925**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	25 256 407
Summa Långfristiga skulder	0	25 256 407

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	63 882 725	39 514 566
Leverantörsskulder		1 186 272	1 273 553
Skatteskulder		3 917	6 343
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	59 360	19 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 257 933	2 048 085
Summa Kortfristiga skulder		67 390 208	42 861 698

Summa Skulder

67 390 208 **68 118 105**

Summa Eget kapital och skulder

148 989 430 **151 465 030**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -57 333 -17 251 201

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 011 974 2 011 974

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 011 974 2 011 974

Erhållen ränta 19 655 18 275

Erlagd ränta -1 710 216 -519 299

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

264 079 -15 740 250

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 190 073 -20 276

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 160 543 44 329

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

350 616 24 053

Kassaflöde från den löpande verksamheten

614 695 -15 716 197

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 452 375

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 452 375

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 1 871 886

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -888 248 -884 566

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-888 248 987 320

Årets kassaflöde

-273 552 -14 276 502

Likvida medel vid årets början

2 526 173 16 802 675

Likvida medel vid årets slut

2 252 621 2 526 173

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftkostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 308 960	6 300 040
	Hyror bostäder	1 711 707	1 872 594
	Hyror garage och parkeringsplatser	838 844	782 039
	Hyror vatten	288 622	-250
	Hyror bredband	325 050	326 760
	Hyror förråd	92 352	98 135
	Övriga intäkter *	54 534	98 476
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 620 069	9 477 794
	Avgiftsbortfall	0	-110 355
	Hysesbortfall	-72 484	-23 664
	<i>Summa</i>	-72 484	-134 019
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 547 585	9 343 775

* Avser andrahandsuthyrning, överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	58 612	138 339
	Övriga intäkter *	48 684	2 580
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	107 296	140 919

* Avser elstöd

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-846 699	-1 343 088
	Snö och halk-bekämpning	-103 339	-241 913
	Reparationer	-696 839	-451 676
	Planerat underhåll	-320 500	-229 464
	Försäkringskostnader	-1 967	-807 027
	El	-322 418	-306 396
	Uppvärmning	-2 352 336	-2 376 037
	Vatten	-617 712	-626 157
	Sophämtning	-460 134	-474 600
	Fastighetsförsäkring	-296 805	-270 726
	Kabel-TV och bredband	-446 232	-403 603
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-312 162	-306 940
	Förvaltningsavtalskostnader	-311 008	-246 232
	Övriga driftkostnader	-10 958	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 099 109	-8 083 858

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-909 176	-891 708
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 852	-16 846
	Administrationskostnader	-206 112	-131 937
	Extern revision	-32 750	-50 000
	Konsultkostnader	0	-651 126
	Medlemsavgifter	-5 730	-5 162
	Föreningsverksamhet	-3 489	-51 146
	Övriga förvaltningskostnader	-166 667	-14 537 911
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 346 775	-16 335 836
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-200 000	-200 000
	Sociala avgifter	-54 356	-54 356
	Övriga personalkostnader	0	-49 870
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-254 356	-304 226
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	429	202
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	19 227	18 074
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 655	18 275
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 706 813	-513 616
	Övriga räntekostnader	-3 211	-5 490
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 710 024	-519 106

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 658 252	126 658 252		
	Ingående anskaffningsvärde mark	39 165 557	39 165 557		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	826 229	826 229		
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	166 650 039	166 650 039		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
	Ingående avskrivningar	-18 443 752	-16 431 779		
	Årets avskrivningar	-2 011 974	-2 011 974		
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-20 455 726	-18 443 752		
	Utgående redovisat värde	146 194 313	148 206 286		
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	120 000 000		
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	496 000	496 000		
	Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000		
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 856 000	2 856 000		
	Summa	185 352 000	185 352 000		
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>		
	Fastighetsinteckning	72 400 000	72 400 000		
	Varav i eget förvar	0	0		
	Summa	72 400 000	72 400 000		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	443 700	681 966		
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	443 700	681 966		
Not 11	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	SBAB	612 439	1 594 416		
	Summa Kassa och bank	612 439	1 594 416		
Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SBAB	0,55%	2024-05-15	25 256 406	420 000
	SBAB	4,77%	2024-02-02	20 788 742	51 200
	SBAB	4,75%	2024-01-12	17 955 000	420 000
				64 000 148	891 200

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	16 824	16 824
	Momsskuld	432	0
	Källskatt	30 000	0
	Övriga kortfristiga skulder	12 105	2 327
	<i>Summa Övriga skulder</i>	59 360	19 151
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	943 915	804 323
	Upplupna räntekostnader	11 576	11 768
	Övriga upplupna kostnader	1 302 442	1 231 994
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 257 933	2 048 085

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.