

Årsredovisning

Brf Harsyran

Org.nr 769619-5150

Styrelsen får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse 2023

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av kall- och varmvatten samt el till de boende.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Älta 14:27 i Nacka kommun med gatuadressen Stensövägen 20 - 22 138 30 Älta. På fastigheten är ett flerbostadshus i 4 våningar jämte souterängvåning uppförd med 37 st lägenheter, ett styrelserum, lägenhetsförråd samt 2 cykelförråd.

Lägenheterna fördelas enligt nedan.

10 st	2 rum och kök	559 kvm
18 st	3 rum och kök	1 471 kvm
9 st	4 rum och kök	827 kvm
	Total bostadsyta	2 857 kvm

Föreningen har 8 parkeringsplatser på egen mark samt disponerar ytterligare 9 parkeringsplatser utomhus samt 20 platser i ett garage som ingår i gemensamhetsanläggningar.

Föreningens andel av garageyta	<u>250 kvm</u> (parkeringsyta)
Total yta	3 107 kvm

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme med värmeåtervinning via värmepump.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter hos Söderberg & Partners via Folksam och Anticimex tilläggsförsäkring.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar. De omfattar parkeringsgarage, där föreningen disponerar 20 platser, markförlagda sopbehållare för källsortering, utomhusbelysning och dagvattenanordning med oljeavskiljare samt markparkering med 9 platser.

Kostnaderna fördelas enligt följande andelstal:

GA 80 - garage 20/72 platser med Brf Stensötan (32/72) och Brf Vattenmyntan (20/72)

GA 79 - källsortering 37/121 lägenheter med Brf Stensötan (48/121) och Brf Vattenmyntan (36/121)

GA 78 - markparkering 9/36 platser med Brf Vattenmyntan (9/36) och Brf Älta Sjöängen (18/36)

Servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende markparkering, dagvattenmagasin och brandbilsuppställningsplats.

Styrelse för tiden 1 jan - 23 maj

Lars Halldén	Ledamot	Ordf
Lill-Ann Sondal	Ledamot	
Kjell Bengtsson	Ledamot	
Marie-Louise Sigurdsson	Ledamot	
Björn Jonason	Ledamot	
Hans Lindberg	Suppleant	
Babak Aledavood	Suppleant	

Styrelse för tiden 23 maj - 12 dec

Lars Halldén	Ledamot	Ordf
Lill-Ann Sondal	Ledamot	
Kjell Bengtsson	Ledamot	
Marie-Louise Sigurdsson	Ledamot	
Björn Jonason	Ledamot	
Hans Lindberg	Suppleant	
Babak Aledavood	Suppleant	
David Lindegren	Suppleant	
Daniel Lundin	Suppleant, avgått 23-11-06	

Styrelse för tiden 12 dec - 31 dec

Lars Halldén	Ledamot	Ordf
Lill-Ann Sondal	Ledamot	
Kjell Bengtsson	Ledamot	
Marie-Louise Sigurdsson	Ledamot	
Björn Jonason	Ledamot	
Hans Lindberg	Suppleant	
Babak Aledavood	Suppleant	
David Lindegren	Suppleant	
Gunnar Jonsson	Suppleant	

Revisor

Kirsi Kinanen Jansson	K Jansson Revision AB
Camilla Valgeborg	Revisorssuppleant

Valberedning

Ingen valberedning har valts.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2023.

Extra stämmor hölls 2023-04-19 och 2023-12-12.

Styrelsen har under året haft 7 sammanträden (protokoll nr 93 -99).

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- WIAB för fastighetsskötsel, jour och för internetanslutning av fastighetens tekniska system
- Assars Trädgårdstjänst AB för snöröjning och trädgårdsskötsel
- Lindalens Städ och Tilläggstjänster AB för städning av allmänna utrymmen
- Mediator AB för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
- Telia Sverige AB för bredband/TV
- Boo Energi för elhandel
- Nacka Energi för elnät
- Ngenic Sverige AB för IMD-system för avläsning vatten/elförbrukning
- Vattenfall för fjärrvärme
- Trygga Hiss i Sthlm AB för jour, service och underhåll av hissar
- Kiwa Inspecta AB för hissbesiktning
- Handelsbanken för konton, bg och lån (Stadshypotek)
- Söderberg & Partners/Bostadsrätterna för fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg
- Lövhagen UWS AB för service på underjordsbehållare för hushållssopor
- Fastum Teknik för service underhållsplan

Överlåtelser

Under 2023 har 2 överlåtelser skett, föregående år 5.

Vid ingången av 2023 hade föreningen 56 medlemmar och vid utgången av 2023 55 medlemmar.

Verksamhet under 2023

Vi har bytt vårt styrsystem i undercentralen från KTC till Fidelix som tillhandahålls av vår fastighetsskötare Wiab, vilket underlättar service och underhåll avsevärt och som därmed blir billigare.

Kostnaden, 272 844 kr inkl moms, har vi finansierat med egna medel. Eftersom det nya systemet innebär helt utbyte av både hård- och mjukvara, har styrelsen beslutat att skriva av kostnaden på 15 år (18 190 kr/år).

Föreningen har köpt in två hjärtstartare som är placerade i våra portar och som är anslutna Hjärtstartarregistret.

I stället för att göra en ny hemsida har styrelsen beslutat att använda Borätternas app BoAppa där man kostnadsfritt kan göra en hemsida. Dessutom har vår förvaltare Mediator AB gått upp i SBC från årsskiftet som har en kostnadsfri medlemsportal där viktig information också återfinns.

På extrastämma 2023-04-19 togs första beslutet att ändra stadgarna till att utöka antalet styrelsesuppleanter från 2 till 4 personer vilket den ordinarie föreningstämman 2023-05-23 fastställde, varefter 2 nya suppleanter valdes in. 2023-12-12 hölls extrastämma för fyllnadsval för att ersätta en suppleant som avgått.

Våra solceller producerade 18 700 kwh mot 19 600 kwh 2022. Vi använde själva ca 17 000 kwh av vår solcellers produktion som vi därmed slapp köpa in.

Föreningens inköp av el minskade med ca 8 500 kwh (f å 12 000 kwh), alltså ca 20 500 kwh på två år.

Lägenheternas andel var 62,7 % (f å 66 %) av vår inköpta elförbrukning.

Verksamhet under kommande år

Ekonomi kommer fortfarande att vara ansträngd under 2024 varför styrelsen har beslutat att skjuta upp investeringar och allt underhåll som inte är akut till kommande år.

Vi kommer att under året koncentrera oss på alla att medlemmar omfattas och kan använda BoAppa och Mediators/SBC:s portal för kommunikation och information mellan styrelse och medlemmar och medlemmar emellan.

En förstudie för installation av laddstolpar kommer att inledas och nya regler för uthyrning av garage- och parkeringsplatser ska införas.

Inga större åtgärder finns upptagna i underhållsplanen för 2024 men mindre åtgärder kommer utföras om styrelsen finner att ekonomin tillåter det.

Ekonomi

Högsta fokus för styrelsen är att sänka våra räntekostnader så mycket som möjligt inför 2025. Den 1/12 kan vi omförhandla alla våra föreningslån på sammanlagt 24 300 000 kr. Innan dess får vi hoppas att Riksbanken sänker sin styrränta före den 1/6, 1/9 och 1/12 för då är vi med på dessa sänkningar.

Räntekostnaderna ökade med 810 000 kr under året men kommer att sjunka under 2024 när styrräntan går ned. Styrelsen har gjort en preliminär budget i balans för 2024 där räntekostnaden upptagits till 1 074 000 kr. Sänks räntenivån med 1 - 1,5% till årsskiftet innebär det en sänkt räntekostnad på ca 243 000 - 364 000 för 2025 förutom sänkta räntekostnader för i år.

Styrelsen räknar därför inte med att någon avgiftshöjning behövs om inget oförutsett inträffar.

Våra driftskostnader ökade marginellt med ca 36 000 kr trots kraftiga höjningar av olika kommunala taxor medan elkostnaderna sjönk med ca 160 000 kr

Föreningen placerade 400 000 kr på konto hos Handelsbanken i december med en fast 3-månadersränta på 3,8%, vilken höjdes till 3,95% i mars.

	2023	2022	
Föreningens intäkter	2 738 283	2 143 194	
Drifts- och övriga kostnader	-1 471 614	-1 435 475	
Ränteintäkter	1 164	14	
Räntekostnader	-1 003 925	-193 823	
Resultat före avskrivningar	263 908	513 910	(se även sid 9 kassaflödesanalys)
Avskrivningar	-630 624	-629 108	
Redovisat resultat efter avskrivningar	-366 716	-115 198	(se resultaträkning sid 7)
Bokföringspost avskrivning byggnader	592 190	592 190	
Beräkning driftsnetto	225 474	476 992	

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 14% den 1 januari 2023.

Årsavgifterna höjs med 2% den 1 januari 2024.

Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av el, kall- och varmvatten och erlägger en avgift varje månad för bredband/TV.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen för byggnaden.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna, höjning gjordes 2023 och styrelsen har fattat beslut om ytterligare höjning med 2 % från 1 januari 2024 och 2% från 1 januari 2025.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel. Styrelsens bedömning är att föreningen har möjlighet att uppta nya lån vid större underhållsåtgärder.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	676	593	538	493	493
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	850				
Nettoomsättning (tkr)	2 698	2 143	1 875	1 771	1 760
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-367	-115	-273	-228	-317
Balansomslutning (tkr)	100 676	100 927	101 582	101 754	102 253
Soliditet	75%	75%	75%	75%	75%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	8 505	8 505	8 610	8 715	8 820
Skuldsättning (kr/kvm)	7 821				
Sparande (kr/kvm)	96				
Energikostnad (kr/kvm)	180				
Energikostnad netto (kr/kvm)	40				
Årsavgifternas del av total intäkt	80,7%				
Räntekänslighet	12,6%	14,4%	16,0%	17,7%	17,89%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	10,0%				
Genomsnittlig skuldränta per 31.12	4,67%	3,04%	0,59%	0,85%	1,03%

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift per 31.12 (kr/kvm): Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt. Beräknas på årsavgift per 31.12 för 2022 och 2021, 12 månader, för 2019 och 2020, 11 månader.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för el, vatten och TV/bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta samt garageyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll genom total yta (boyta samt garageyta).

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom boyta.

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens el- och vattenintäkter (398 374 kr) genom boyta.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 12,6 % av årsavgiften.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 10,0 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive el, vatten och TV/bredbandsintäkter.

Genomsnittlig skuldränta: Genomsnittlig ränta för föreningens lån per den 31.12.

Underhållsplanering

Avsättning till yttre reparationsfond för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna ske med minst 0,3% av byggnadens ursprungliga anskaffningsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.

Styrelsen föreslår en avsättning med 275 000 kr till reparationsfonden för yttre underhåll enligt underhållsplan och oförändrad avsättning till fonden för gemensamhetsanläggningen för källsortering (GA79) med 25 000 kr.

Föreningens underhållsplan är upprättad år 2021 och har uppdaterats 2023 att omfatta 50 år till 2071.

Förändring av eget kapital

	Insats kapital	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep.fonden	Fond för GA	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 538 000	50 002 000	1 484 059	150 000	-3 001 968	-115 198
Disp. av 2022 års resultat			249 000	25 000	-389 198	115 198
Årets resultat						-366 716
Belopp vid årets utgång	27 538 000	50 002 000	1 733 059	175 000	-3 391 166	-366 716

Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-3 391 166
Årets resultat	-366 716
	<u>-3 757 882</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsätts	275 000
Till fond för gemensamhetsanl. avsätts	25 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0
i ny räkning överförs	<u>-4 057 882</u>
	-3 757 882

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		2022
	2023	Not	
Årsavgifter	2 427 142		1 908 042
Hysesintäkter garage, p-platser	270 559	2 697 701 1	235 025
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter	40 582	40 582 2	127
SUMMA INTÄKTER		2 738 283	2 143 194

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	-1 110 104	3	-1 090 273
Administrationskostnader	-65 309		-64 488
Fastighetsskatt	-70 584	-1 245 997 4	-67 995
Reparation och underhållskostnader			
Reparationer	-67 591		-99 514
Underhåll	-34 730	-102 321	-26 000
Personalkostnader		-123 296 5	-87 205
Avskrivningar, materiella tillgångar			
Byggnad		-630 624 6	-629 108
RÖRELSERESULTAT		636 045	78 611
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 164	14
Räntekostnader		-1 003 925	-193 823
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-366 716	-115 198
ÅRETS RESULTAT		-366 716	-115 198

BALANSRÄKNING

	2023	TILLGÅNGAR Not	2022
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	57 634 558	6	57 992 338
Mark	42 000 000		42 000 000
Summa materiella anl.tillgångar		99 634 558	99 992 338
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	93 624	7	30 601
Förutb. kostnader / uppl. intäkter	171 682	8	129 209
Summa kortfristiga fordringar		265 306	159 810
Kassa och bank		775 765	775 114
SUMMA TILLGÅNGAR		100 675 629	100 927 262

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital			
Insatskapital	27 538 000		27 538 000
Upplåtelseavgifter	50 002 000		50 002 000
Yttre reparationsfond	1 733 059		1 484 059
Fond Gemensamhetsanläggning	175 000		150 000
Summa bundet eget kapital		79 448 059	79 174 059
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 391 167		-3 001 968
Årets resultat	-366 716		-115 198
Summa fritt eget kapital		-3 757 883	-3 117 166
SUMMA EGET KAPITAL		75 690 176	76 056 893
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0 9	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	24 300 000	9	24 300 000
Leverantörsskulder	126 145		133 110
Egna skatteskulder	5 991		9 690
Övriga kortfristiga skulder	20 041		0
Förutbet. avgifter och hyror	280 406		249 598
Uppl. kostnader / förutbet. intäkter	252 870	10	177 971
		24 985 453	24 870 369
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		100 675 629	100 927 262

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	636 045	78 611
Avskrivningar	630 624	629 108
Erhållen ränta m.m.	1 164	14
Erlagd ränta	-1 003 925	-193 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	263 908	513 910
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+) ökning (-) av fordringar	-105 496	-27 348
Minskning (-) ökning (+) av leverantörsskulder	-6 966	-389 054
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	122 049	125 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273 495	222 999
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och fastigheter	-272 844	-26 224
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-272 844	-26 224
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av långfristiga lån	0	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Förändring av likvida medel	651	-103 225
Likvida medel vid årets början	775 114	878 339
Likvida medel vid årets slut	775 765	775 114

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Huvudindelningen är byggnader och mark.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år

Fönster, dörrar, portar, el, ventilationskanaler, VVS 60 år

Tak, Balkonger, Hisskorg/gejdrar 50 år

Fasadputs 40 år

Solceller 25 år

Övriga byggnadsdelar 15 - 25 år.

Gemensam el- och vattenavläsning samt magnetitfilter 10 år

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Årsavgifter el

Årsavgifter vatten

Årsavgifter TV/bredband

SUMMA

I årsavgiften ingår värme.

Nettoomsättning

2023

2022

1 931 088 1 509 297

218 549 140 241

179 825 160 824

97 680 97 680

2 427 142 1 908 042

Hyres- och elintäkter solceller

2023

2022

Elintäkter solceller

69 0

Hyresintäkter p-platser

89 690 76 125

Hyresintäkter garage

180 800 158 900

SUMMA

270 559 235 025

SUMMA NETTOOMSÄTTNING

2 697 701 2 143 067

NOT NR 2

Övriga intäkter

	2023	2022
Påminnelseavgifter	120	180
Öresavrundning	55	-53
Elstöd	68 061	0
Utbetalt elstöd till medlemmar	-27 654	0
SUMMA	40 582	127

NOT NR 3

Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, entreprenad	30 228	29 278
Fastighetsskötsel extra tjänster	0	30 776
Trädgård	41 518	31 151
Snöröjning/parkering	35 655	28 274
Städ	40 500	39 800
Årliga besiktningar/konsultkostn	24 373	26 293
Hissar	48 622	43 720
Serviceavtal	20 653	18 993
El	251 032	245 719
Värme	152 679	143 787
Vatten	109 932	103 982
Internet / TV	103 368	103 425
Sophantering	45 964	49 452
Försäkring	59 264	53 704
Gemensamhetsanläggningar	98 500	90 286
Förbrukningsinventarier	0	0
Revisionsarvode	17 055	17 100
Medlemsträffar / stämma	18 444	25 388
Konsultarvoden	0	0
Övriga förvaltningskostnader	12 317	9 145
Advokatkostnader	0	0
SUMMA	1 110 104	1 090 273

NOT NR 4

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2011 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift som för år 2022 uppgick till 1.519 kr/lgh och för år 2023 till 1.589 kr/lgh.

Taxeringsvärde framgår Älta 14:27 av not 6.

Statlig fastighetsskatt utgår med 1% på taxeringsenhet Älta GA:80 som avser gemensamt garage.

Harsyrans andel utgör 5/18-delar av totalt taxeringsvärde.

Taxeringsvärde Älta GA:80

	2023	2022
Byggnadsvärde Lokaler	4 245 000	4 245 000

Fördelat på	Brf Harsyran	5/18	1 179 167
	Brf Vattenmyntan	5/18	1 179 167
	Brf Stensötan	4/9	1 886 667
			<u>4 245 000</u>

NOT NR 5

Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelse	103 410	74 000
Arvoden, övriga	0	0
SUMMA ARVODEN	103 410	74 000
Sociala avgifter	19 886	13 205
SUMMA arvoden och sociala avgifter	123 296	87 205

NOT NR 6

Älta 14:27

	2023	2022
Taxeringsvärde Älta 14:27	84 400 000	84 400 000
Byggnadsvärde	64 000 000	64 000 000
Markvärde	20 400 000	20 400 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	84 400 000	84 400 000
Taxeringsvärde Älta GA:80 Harsyrans andel		
Byggnad	1 179 167	1 179 167
SUMMA totalt taxeringsvärde	85 579 167	85 579 167

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	84 400 000	84 400 000
Lokaler	1 179 167	1 179 167

Bokfört värde:

	2023	2022
Byggnader	63 020 000	63 020 000
Anskaffningsvärde	63 020 000	63 020 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 508 974	-4 916 784
Årets avskrivningar	-592 190	-592 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 101 164	-5 508 974
Utgående restvärde enligt plan	56 918 836	57 511 026

	2023	2022
Gemensam el- och vattenavläsning	212 181	210 181
Införskaffat under året	0	2 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 218	0
Årets avskrivningar	-21 218	-21 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 436	-21 218
Utgående restvärde enligt plan	169 745	190 963

	2023	2022
Solceller	271 000	271 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 390	-13 550
Årets avskrivningar	-10 840	-10 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 230	-24 390
Utgående restvärde enligt plan	235 770	246 610

	2023	2022
Magnetitfilter	48 599	48 599
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 860	0
Årets avskrivningar	-4 860	-4 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 720	-4 860
Utgående restvärde enligt plan	38 879	43 739

	2023	2022
Styrbyte undercentral	0	0
Införskaffat under året	272 844	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 516	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 516	0
Utgående restvärde enligt plan	271 328	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	57 634 558	57 992 338

	2023	2022
Mark		
Anskaffningsvärde	42 000 000	42 000 000
BOKFÖRT VÄRDE MARK	42 000 000	42 000 000

Övriga fordringar

	2023	2022
NOT NR 7		
Avgifter/hyror	63 073	0
Skatteverket	153	84
Momsfordran	0	4 811
Brf Vattenmyntan GA79	9 985	7 750
Brf Älta Sjöängen GA79	19 969	15 500
Brf Stensötan i Nacka GA80	444	1 465
Fordran medlem	0	991
SUMMA	93 624	30 601

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	2023	2022
NOT NR 8		
Förutbet försäkringspremier	20 525	18 215
Uppl intäktsränta	1 013	0
Förutbet internet/TV-kostnader	8 614	8 614
Ber uppl intäkt vatten	42 589	32 720
Ber uppl intäkt el	67 838	41 105
Bostadsrätterna	5 410	5 410
KTC Control	0	2 145
Brf Stensötan i Nacka	7 000	21 000
Mediator	17 329	0
Svenska virtuella system	1 364	0
SUMMA	171 682	129 209

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Villkorsändr.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2024.06.03	2024.12.02	4,67%	7 800 000
Stadshypotek	2024.06.03	2024.12.02	4,67%	8 700 000
Stadshypotek	2024.06.03	2024.12.02	4,67%	7 800 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN				24 300 000
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				-24 300 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				0
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER				24 300 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				0

NOT NR 10

Uppl. kostn./förutb.intäkter

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	94 467	61 622
Uppl revisionsarvoden	17 655	17 100
Uppl styrelsearvoden	97 410	73 000
Uppl sociala avgifter	30 606	22 900
Övriga upplupna kostnader	7 771	3 349
Stensötan GA79	4 961	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	252 870	177 971

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000

NOT NR 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Älta 2024 -

Lars Haldén

Lill-Ann Sondal

Marie-Louise Sigurdsson

Kjell Bengtsson

Björn Jonason

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den

Kirsi Jansson
Godkänd Revisor