



# Årsredovisning 2023



## Brf Utsikten i Norrtälje

Org nr 769618-6373

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Utsikten i Norrtälje, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Församlingshemmet 1 i Norrtälje kommun den 12 april 2010. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Anskaffningskostnaden uppgick till 136 693 660 kr.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4 våningar med 5 trapphus. Fastigheten har 43 bostadsrätter samt källarvåning med 35 garageplatser samt 2 förråd för uthyrning. Lägenhetsförråd finns i garageplan för anvisade lägenheter. Den totala bostadsytan är 3 566 kvm. I fastigheten finns en lokal i gatuplan med en total uthyrningsbar yta om 187 kvm. Hyresavtal finns med Skärgårdens Trafikskola AB med kontraktstid på 3 månader från 1 januari 2024. Verksamheten består av kontor och trafikskola.

Vid årsskiftet 2023/2024 var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen hade vid årsskiftet 2023/2024 67 medlemmar. Under året har sex överlåtelse skett. Styrelsen har vidare under 2023 beviljat tillstånd till andrahandsuthyrning av en lägenhet.

Garaget med 35 platser var vid årsskiftet 2023/2024 delvis uthyrt. 32 platser till medlemmarna och två platser till Skärgårdens Trafikskola AB. Fem av garageplatserna har förhyrts med laddning av el-bil.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkring (Trygg-Hansa). Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. I försäkringen **ingår inte** en kollektiv bostadsrättsförsäkring för medlemmarna. Medlemmarna uppmanas att komplettera sina hemförsäkringar med ett bostadsrättstillägg.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Fastighetsavgiften för 2023 uppgår till 1 589 kr per lägenhet. Föreningen betalar för närvarande 43 130 kr i fastighetsskatt.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 91 313 000 kr, varav byggnadsvärdet är 70 996 000 kr och markvärdet 20 317 000 kr. Värdeår är 2011.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Skötsel och Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om **fastighetsskötsel** inkluderande städning, tillsyn (rondering) och jourtjänst med Sweax AB.

Den **tekniska förvaltningen** (El, VVS, Bygg) är avtalad med **U-Con** via avropsavtal. Utöver löpande underhålls- och serviceavtal för garageport (Hörmann), hissar (Roslagens Hiss), fastighetsnät inklusive basutbud TV (Telia), lås (Norrtälje låsservice) samt serviceavtal för mer tekniska komponenter som IVT-värmepump, luftvärmepumpar i trapphus, El/VV mätare och e-Gain.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 december 2009.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt en av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften är uppdelad på kapital, drift, Tv och bredband, el och varmvatten. Styrelsen har i enlighet med stadgarna infört dubbla andelstal för bostadsrätterna, en för drift och en för kapital enligt beslut på årsstämman 2012. Beslutet möjliggör för medlemmar att göra frivilliga kapitaltillskott årsvis.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med 60 000 kr per år enligt en av styrelsen antagen underhållsplan.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut och räntekostnader framgår av not 16.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ordförande	Kari Juslin Lennart Dahl Tage Sundblom Bill Rehn Ulf Källås
Suppleanter		Göran Jonsson Jan Chritoffersson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Hammarberg och Lindqvist Revision AB

Valberedning

Barbro Gatelin

Samman kallande

Gunvor Leppäniemi

Monika Thorn Eriksson

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsens text

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 823	2 879	2 690	2 693
Resultat efter finansiella poster	-17	-110	34	96
Soliditet (%)	71	71	71	71
Årets resultat exkl. avskr.	482	389	529	571
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	853	619	595	599
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 280	10 283	10 375	10 587
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 819	10 822	10 919	11 142
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	104	171	152
Räntekänslighet (%)	13	17	18	19
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	212	197	175
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	77	79	79

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. Från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

#### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

## Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att OVK-besiktning och andra mindre underhållsåtgärder har genomförts till en kostnad av 129 412 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Frivilligt kapitaltillsko t	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 004 108		543 894	173 670	-110 153	<b>96 611 519</b>
Ökning av insatskapital		1 265 756				<b>1 265 756</b>
Disposition av föregående års resultat			60 000	-170 153	110 153	<b>0</b>
Årets resultat					-17 002	<b>-17 002</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>96 004 108</b>	<b>1 265 756</b>	<b>603 894</b>	<b>3 517</b>	<b>-17 002</b>	<b>97 860 273</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	3 517
årets förlust	-17 002
	<b>-13 485</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	60 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-129 412
i ny räkning överföres	55 927
	<b>-13 485</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter	2	2 534 496	1 813 582
Hysesintäkter	3	773 212	818 574
Övriga rörelseintäkter	4	514 929	246 807
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>3 822 637</b>	<b>2 878 963</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		-305 379	-224 677
Periodiskt underhåll		-129 412	-715
Driftskostnader	5	-1 466 240	-1 454 088
Administrationskostnader	6	-128 942	-126 540
Personalkostnader	7	-54 587	-87 000
Fastighetsskatt/avgift		-111 457	-108 425
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 196 017</b>	<b>-2 001 445</b>
Avskrivning byggnad		-392 000	-392 000
Avskrivningar övrigt		-107 418	-106 771
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-499 418</b>	<b>-498 771</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 127 202</b>	<b>378 747</b>
Ränteintäkter		12 860	763
Räntekostnader på fastighetslån		-1 155 918	-488 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 146	-861
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 144 204</b>	<b>-488 900</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17 002</b>	<b>-110 153</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 002</b>	<b>-110 153</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	8, 9, 10, 11, 12		
Byggnad		85 400 192	85 856 548
Mark		48 800 000	48 800 000
Inventarier, verktyg och installationer	13, 14	410 525	453 587
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>134 610 717</b>	<b>135 110 135</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>134 610 717</b>	<b>135 110 135</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 250
Övriga fordringar		116 788	386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	94 039	92 212
Avräkningskonto förvaltare		821 274	691 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 032 101</b>	<b>785 923</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 723 853	87 388
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 755 954</b>	<b>873 311</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 366 671</b>	<b>135 983 446</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		97 269 864	96 004 108
Fond för yttre underhåll		603 894	543 894
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>97 873 758</b>	<b>96 548 002</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 517	173 670
Årets resultat		-17 002	-110 153
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 485</b>	<b>63 517</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>97 860 273</b>	<b>96 611 519</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	38 581 740	19 587 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 581 740</b>	<b>19 587 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	0	19 005 188
Leverantörsskulder		220 404	97 625
Aktuella skatteskulder		219 904	175 024
Övriga skulder		53 501	25 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	430 849	480 800
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>924 658</b>	<b>19 784 427</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 366 671</b>	<b>135 983 446</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-17 002	-110 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		499 418	498 771
Förändring skatteskuld/fordran		-71 535	42 676
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>410 881</b>	<b>431 294</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 250	2 617
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 814	7 506
Förändring av leverantörsskulder		122 779	54 727
Förändring av kortfristiga skulder		-19 027 428	-1 024 956
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-18 493 332</b>	<b>-528 812</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-25 881
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-25 881</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		1 265 756	0
Förändring av långfristiga skulder		18 994 240	692 782
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>20 259 996</b>	<b>692 782</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 766 664</b>	<b>138 089</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		778 463	640 375
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 545 127</b>	<b>778 464</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastigheten har i underhållsplanen delats upp i delkomponenter och samlats upp i förvaltningsområden. Dessa förvaltningsområden innefattar en mängd komponenter med olika avskrivningstid. Avskrivningarna sker linjärt. Redovisningsmässigt samlas posterna med avskrivningstider sammantaget upp för de komponenter som innefattas i respektive område: byggnader, fastighetsförbättringar, energibesparande åtgärder och installationer.

Avskrivningar byggnad, hissar och garageport: En ökning av avskrivningen med 112 000 kr från 2019 beror främst av en felaktig information om anskaffningsvärdet 2012 av fastighetens fem hissar. Utöver detta har dessa hissar krävt återkommande större reparationer vilket påverkar bedömd livslängd. Avskrivningstiden har därför ändrats från 20 år till 15 år i underhållsplanen för att förbereda utbyte eller mer omfattande åtgärder. Detta medför att resultatet därigenom försämras.

#### Följande avskrivningstid i medeltal

Byggnader och tekniska installationer	45-80 år
Fastighetsförbättringar	15-20 år
Energibesparande åtgärder	15-25 år
Installationer	10-16 år

### Not 2 Årsavgifternas fördelning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder, drift	1 422 663	1 107 449
Årsavgifter bostäder, kapital	1 111 834	706 133
	<b>2 534 497</b>	<b>1 813 582</b>

I årsavgiften ingår värme och bredband

### Not 3 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter, lokaler moms	177 600	177 600
Hyresintäkter, garage moms	29 200	22 800
Hyresintäkter, garage ej moms	373 000	435 200
Hyresintäkter, bredband, ej moms	166 708	153 796
Hyresintäkter, bredband, moms	8 400	8 400
Hyresbortfall, garage ej moms	0	-1 200
Hyresintäkter, p-plats ej moms	1 435	5 738
Deb. fastighetsskatt, moms	16 870	16 240
	<b>773 213</b>	<b>818 574</b>

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Vattenavgifter	62 994	79 967
Elavgifter	275 819	158 714
Laddstolpar el-bilar	54 800	0
Avgift andrahandsupplåtelse	4 812	4 766
Elprisstöd	115 332	0
Övr ej momspl ers. och intäkt	1 170	3 359
	<b>514 927</b>	<b>246 806</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	172 919	193 113
Trivselåtgärder	1 809	0
Städkostnader	16 185	6 249
Snöröjning/sandning	20 179	21 900
Serviceavtal	46 054	39 714
Hisskostnader	36 097	33 663
Portar	3 532	3 391
Övriga serviceavtal	1 199	1 030
Besiktningkostnader	0	-218
Bevakn.kostn utryckning/jour	74 235	81 675
El	326 363	355 421
Värme	233 988	178 711
Vatten och avlopp	240 316	260 930
Avfallshantering	84 225	51 467
Försäkringskostnader	36 210	44 934
Systematiskt brandskydd	0	6 140
Bredband	164 542	163 612
Förbrukningsinventarier	2 303	11 818
Förbrukningsmaterial	6 084	538
	<b>1 466 240</b>	<b>1 454 088</b>

### Not 6 Administrationskostnader

	2023	2022
Datorkommunikation	2 001	0
Föreningsgemensamma kostnader	500	1 800
Revisionsarvode	14 479	16 112
Ekonomisk förvaltning	83 780	81 676
Ek förvaltning extradebiteringar	12 777	10 655
Bankkostnader	2 147	3 270
Övriga externa tjänster	4 667	6 478
Avgifter Bolagsverket	800	0
Årsredovisning tryck/publicera	5 879	4 641
Gåvor	738	754
Tidning/tidskrift/facklitterat	550	0
Övriga kostnader	625	1 153
	<b>128 943</b>	<b>126 539</b>

### Not 7 Styrelsearvoden och övriga arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	46 800	72 000
Sociala avgifter på arvoden	7 787	15 000
	<b>54 587</b>	<b>87 000</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 693 660	136 693 660
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 693 660</b>	<b>136 693 660</b>
Ingående avskrivningar	-3 018 626	-2 626 626
Årets avskrivningar	-392 000	-392 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 410 626</b>	<b>-3 018 626</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>133 283 034</b>	<b>133 675 034</b>
Taxeringsvärden byggnader	70 996 000	70 996 000
Taxeringsvärden mark	20 317 000	20 317 000
	<b>91 313 000</b>	<b>91 313 000</b>
Bokfört värde byggnader	84 483 034	84 875 034
Bokfört värde mark	48 800 000	48 800 000
	<b>133 283 034</b>	<b>133 675 034</b>

### Not 9 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
Ingående avskrivningar	-165 000	-150 000
Årets avskrivningar	-15 000	-15 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-180 000</b>	<b>-165 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 000</b>	<b>135 000</b>

### Not 10 Energibesparande åtgärder

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	878 858	878 858
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>878 858</b>	<b>878 858</b>
Ingående avskrivningar	-181 666	-146 100
Årets avskrivningar	-35 566	-35 566
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-217 232</b>	<b>-181 666</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>661 626</b>	<b>697 192</b>

### Not 11 Ventilationsåtgärder

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 405	40 405
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 405</b>	<b>40 405</b>
Ingående avskrivningar	-20 205	-16 164
Årets avskrivningar	-4 041	-4 041
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 246</b>	<b>-20 205</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 159</b>	<b>20 200</b>



### Not 12 Ombyggnad ventilation hyreslokal

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 220	146 220
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 220</b>	<b>146 220</b>
Ingående avskrivningar	-17 098	-7 349
Årets avskrivningar	-9 749	-9 749
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 847</b>	<b>-17 098</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 373</b>	<b>129 122</b>

### Not 13 Installation

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	255 702	229 821
Inköp		25 881
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>255 702</b>	<b>255 702</b>
Ingående avskrivningar	-105 959	-81 034
Årets avskrivningar	-25 572	-24 925
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-131 531</b>	<b>-105 959</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 171</b>	<b>149 743</b>

### Not 14 Luft / Värmepump

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	349 825	349 825
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>349 825</b>	<b>349 825</b>
Ingående avskrivningar	-45 981	-28 491
Årets avskrivningar	-17 490	-17 490
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-63 471</b>	<b>-45 981</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>286 354</b>	<b>303 844</b>

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	36 210	32 918
Ekonomisk förvaltning	21 625	20 945
Serviceavtal Home Solution Services	8 910	0
Serviceavtal Our Energy AB	0	8 910
Serviceavtal larmsystem	8 004	6 806
Bredbandskostnader	13 128	12 976
Kiona Sweden AB	6 162	5 492
Upplupna intäkter	0	4 165
	<b>94 039</b>	<b>92 212</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB lån nr 25187938	2,94	2025-07-09	19 700 000	19 700 000
SBAB lån nr 25275411	3,91	2026-03-17	8 999 800	8 999 800
SBAB lån nr 25876830	3,91	2026-03-17	9 881 940	9 892 888
SBAB lån nr 27950299				0
			<b>38 581 740</b>	<b>38 592 688</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	19 005 188

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr.

Lån som förfaller inom ett år: 0 kr.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader	1	96 530
Arvoden	0	11 800
Beräknade sociala avgifter	8 526	8 324
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
Förutbetalda avgifter och hyror	309 710	171 947
Fastighetskötsel och extra deb.	0	11 995
Elkostnader	47 111	96 196
Fjärrvärmekostnader	46 766	33 892
Vatten och avlopp	0	22 216
Snöröjning/sandning	4 672	3 935
Avfall	1 063	10 965
	<b>430 849</b>	<b>480 800</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>

Norrtälje den

Kari Juslin  
Ordförande

Lennart Dahl

Tage Sundblom

Bill Rehn

Ulf Källås

Vår revisionsberättelse har lämnats

Hammarberg och Lindqvist Revision AB

Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor