

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Roddaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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

#### Styrelsen

Jeanette Nordin	Ordförande
Kent Göran Danielsson	Ledamot
Åsa Britt Forsberg	Ledamot
Bert Nordin	Ledamot
Kjell Ronny Persson	Ledamot

Anders Leiderth	Suppleant
Bertil Åström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen HB
Kenneth Croné	Ordinarie Intern	Föreningsvald
Björn Johansson	Suppleant Intern	Föreningsvald

### Valberedning

Mård Kim

Dahlqvist Lillemor

Sammarkallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NOLBY 42:2	1972	Sundsvall
NOLBY 1:110	1969	Sundsvall
NOLBY 45:2	1970	Sundsvall
NOLBY 45:1	1973	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 4 flerbostadshus.

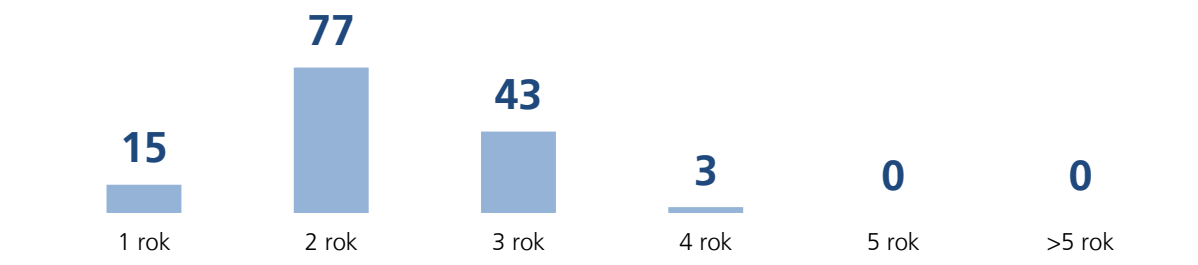
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 598 m<sup>2</sup>, varav 9 488 m<sup>2</sup> utgör boyta och 110 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 138 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattningslägenhet

Övrigt

### Kommentar

Kontor

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering	2022	Snickargränd 3
Dörrar till källartrappor	2022	Alla fastigheter
Automatiska dörröppnare	2022	Alla fastigheter
Översyn utemiljö	2021	Alla fastigheter
Byte av brandluckor	2021	Alla fastigheter
Underhåll fasader	2021	Alla fastigheter
Asfaltering nya parkeringsplatser	2021	Affärsgränd, Älvgatan
Spolning avloppsledningar plus filmning	2021	Alla fastigheter
Kodlås entrédörrar	2021	Alla fastigheter
Översyn av fasader	2018 - 2020	Alla fastigheter
Entretak	2018	Alla fastigheter
Målning av grunder	2018	Alla fastigheter
Lagning ommålning torkrum	2017	Snickargränd 3 och 4 Älvgatan 16
Belysning utemiljö/inomhus	2017 - 2019	Alla fastigheter
Entrédörrar	2017 - 2018	Alla fastigheter
Byte av centralfläktar	2015 - 2016	Alla fastigheter
Omläggning av tak	2015 - 2016	Alla tak
Renovering av avloppssystem	2012 - 2013	
Underhållsplan	2012 - 2031	Flerårsbudget upprättad från underhållsplan
Systematiskt brandskyddsarbete	2012 - 2022	
Underhållsplan för avloppssystem	2012 - 2022	
Hissbyte	2011 - 2012	Älvgatan 16a och 16b
Renovering av tvättstugor	2011 - 2012	
Utemiljön	2010 - 2012	Snickargr. 4 och Älvgat. 14-16
Ny belysning trapphus	2009	
Nytt Nyckelsystem	2008 - 2009	
Nybyggnad garage 7 platser	2006	
Fönsterbyten	2006	Inkl balkongdörrar.
Installation av bredband	2004	
Nybyggnad 2 st sophus	2004	
Målning av trapphusen	2004 - 2005	
Renovering av balkonger	2002 - 2003	Inklusive takfot
Fjärrvärmeanslutning	1999	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av aero-temp till torkrumstavgång	2023-2024	Snickargränd 4
Genomgång av avloppsstammar	2024-2025	Alla fastigheter

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	SAPPA
Tv-leverantör	SAPPA
Hissar	Kone
Fjärrvärme	Sundsvall Energi
El leverantör	Sundsvall Energi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Mätarkontroll	Our Energy/Collectric
Avlopp	Interspol
Fastighetsförvaltning	Castor
Lokalvård	Städzon
Elarbeten	Elicentra

## Föreningens ekonomi

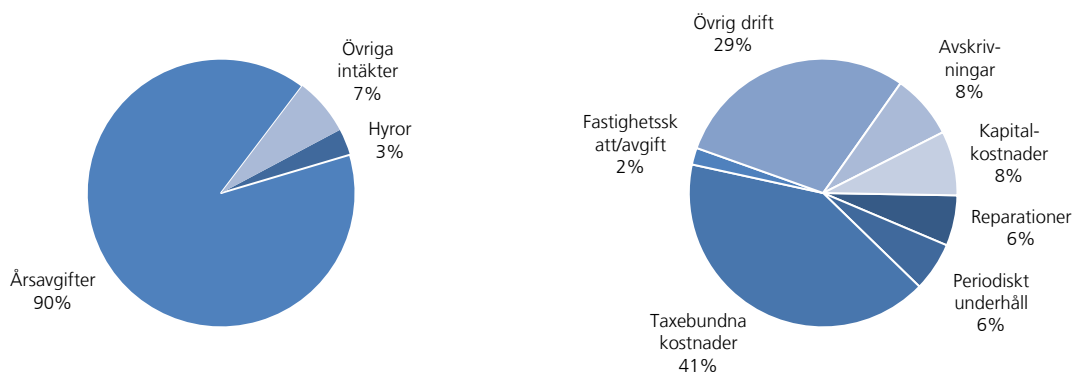
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 927 052</b>	<b>7 138 152</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 120 174	5 885 333
Finansiella intäkter	5 007	512
Minskning kortfristiga fordringar	19 916	360
Ökning av kortfristiga skulder	0	144 293
	<b>6 145 097</b>	<b>6 030 498</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 395 159	5 530 985
Finansiella kostnader	403 000	420 021
Minskning av långfristiga skulder	290 592	290 592
Minskning av kortfristiga skulder	755 002	0
	<b>5 843 753</b>	<b>6 241 598</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 228 396</b>	<b>6 927 052</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>301 344</b>	<b>-211 100</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 138 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 166  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 166

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	580	563	563	563
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	0	263
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 630	1 661	1 692	1 719
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	49	36	47
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	116	106	110	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	43	38	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	42	44	48	45
Soliditet (%)	24	19	21	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	926	-529	731	1 107
Nettoomsättning (tkr)	6 101	5 883	5 789	5 939

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 488 m<sup>2</sup> bostäder och 110 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 225 245	0	0	1 225 245
Fond för yttre underhåll	2 176 312	609 000	-1 327 725	2 895 037
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 401 557</b>	<b>609 000</b>	<b>-1 327 725</b>	<b>4 120 282</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	609 643	-609 000	798 449	420 194
Årets resultat	925 844	925 844	529 276	-529 276
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 535 487</b>	<b>316 844</b>	<b>1 327 725</b>	<b>-109 082</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 937 044</b>	<b>925 844</b>	<b>0</b>	<b>4 011 200</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	925 844
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 218 642
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-609 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 535 486</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>307 435</u>
<b>1 842 921</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 100 995	5 883 223
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 178	2 110
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 120 174</b>	<b>5 885 333</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 958 463	-5 020 698
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 076	-197 333
Personalkostnader	Not 6	-259 619	-312 954
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-401 178	-464 115
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 796 337</b>	<b>-5 995 100</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 323 837</b>	<b>-109 767</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 007	512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 000	-420 021
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-397 993</b>	<b>-419 509</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>925 844</b>	<b>-529 276</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>925 844</b>	<b>-529 276</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	13 419 593	13 814 549
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	1 688	7 910
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 421 280</b>	<b>13 822 459</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 400	1 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 422 680</b>	<b>13 823 859</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 192	2 192
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	7 422 805	7 141 377
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 424 997</b>	<b>7 143 569</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 424 997</b>	<b>7 143 569</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 847 677</b>	<b>20 967 428</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 225 245	1 225 245
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 176 312	2 895 037
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 401 557</b>	<b>4 120 282</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		609 643	420 194
Årets resultat		925 844	-529 276
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 535 487</b>	<b>-109 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 937 044</b>	<b>4 011 200</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 756 139	11 724 702
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 756 139</b>	<b>11 724 702</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 712 227	4 034 256
Leverantörsskulder		221 814	432 786
Övriga skulder		-4 412	-3 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	224 866	767 774
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 154 495</b>	<b>5 231 526</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 847 677</b>	<b>20 967 428</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	10 / 20 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	50 år
Garage/parkering	25 år	25 år
Hissanläggning	35 år	35 år
Fönster	33 år	33 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	10 år	5 / 10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	5 503 861	5 340 430
	Hyror parkering	92 846	81 829
	Hyror garage	99 600	85 610
	Hyror förråd	2 211	1 251
	Kabel-TV intäkter	230 722	205 344
	Elintäkter	0	300
	Elintäkter moms	149 725	160 451
	Serviceavgifter	8 922	7 962
	Övriga debiterade avgifter	2 010	0
	Överlåtelse/pantsättning	10 868	0
	Avgift andrahandsuthyrning	99	0
	Öresutjämnning	132	46
		<b>6 100 995</b>	<b>5 883 223</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	19 178	2 110
		<b>19 178</b>	<b>2 110</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	262 417	254 909
	Fastighetsskötsel beställning	2 755	245
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 125	26 128
	Snöröjning/sandning	177 287	71 556
	Städning entreprenad	58 281	65 115
	Städning enligt beställning	0	34 375
	Mattvätt/Hyrmattor	0	32 938
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	48 300
	Hissbesiktning	3 620	2 450
	Gemensamma utrymmen	475	0
	Sophantering	0	21 557
	Gård	6 261	18 854
	Serviceavtal	106 872	21 384
	Förbrukningsmateriel	51 529	22 015
	Teleport/hissanläggning	3 169	3 078
	Störningsjour och larm	7 250	0
	Fordon	1 539	4 971
		<b>682 580</b>	<b>627 875</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	32 959
	Gemensamma utrymmen	12 482	0
	Tvättstuga	49 477	23 926
	Sophantering/återvinning	9 113	0
	Lås	47 293	8 521
	Installationer	2 331	0
	VVS	76 620	51 206
	Ventilation	21 622	0
	Elinstallationer	60 534	380
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 212
	Hiss	7 012	0
	Mark/gård/utemiljö	6 500	247 267
	Garage/parkering	24 672	39 653
	Skador/klotter/skadegörelse	0	41 989
	Övrigt	0	1 219
		<b>317 656</b>	<b>453 332</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	1 206 249
	Entré/trapphus	233 106	0
	Stambyte	0	112 161
	Elinstallationer	0	9 315
	Huskropp utvändigt	36 546	0
	Balkonger/altaner	37 783	0
		<b>307 435</b>	<b>1 327 725</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	338 683	468 716
	Värme	1 113 076	1 019 590
	Vatten	418 409	416 957
	Sophämtning/renhållning	269 540	247 593
		<b>2 139 708</b>	<b>2 152 856</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	159 926	151 764
	Kabel-TV	246 003	220 208
	Bredband	995	2 189
		<b>406 924</b>	<b>374 161</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>104 160</b>	<b>84 749</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 958 463</b>	<b>5 020 698</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	6 736	15 922
	Inkassering avgift/hyra	0	1 389
	Revisionsarvode extern revisor	5 700	5 700
	Föreningskostnader	1 250	6 238
	Fritids- och trivselkostnader	232	6 726
	Förvaltningsarvode	113 389	133 656
	Administration	19 352	4 901
	Korttidsinventarier	11 208	7 428
	Konsultarvode	0	6 594
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 910	8 780
	OBS konto	10 299	0
		<b>177 076</b>	<b>197 333</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	140 700	139 325
	Löner	89 905	123 620
	Kostnadsersättningar	315	0
	Sociala kostnader	28 699	50 009
		<b>259 619</b>	<b>312 954</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	118 464	118 464
	Förbättringar	240 641	299 592
	Markanläggning	39 225	39 225
	Inventarier	2 848	6 834
		<b>401 178</b>	<b>464 115</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	29 770 482	29 770 482
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 770 482</b>	<b>29 770 482</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 955 933	-15 502 027
	Årets avskrivningar enligt plan	-398 331	-457 281
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 354 264</b>	<b>-15 959 308</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 419 593</b>	<b>13 814 549</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 100 000	1 100 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 096 000	22 513 000
	Taxeringsvärde mark	6 400 000	4 150 000
		<b>34 496 000</b>	<b>26 663 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 400 000	26 550 000
	Lokaler	96 000	113 000
		<b>34 496 000</b>	<b>26 663 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	317 845	317 845
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>317 845</b>	<b>317 845</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-317 845	-317 845
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-317 845</b>	<b>-317 845</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	580 808	580 808
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>580 808</b>	<b>580 808</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-572 898	-562 689
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 848	-6 834
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-575 746</b>	<b>-569 523</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>5 062</b>	<b>11 285</b>

<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400	
		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>	
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	21 364	21 130	
	Skattefordran	165 219	184 630	
	Momsavräkning	7 826	8 565	
	Klientmedel hos SBC	6 173 668	5 876 619	
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433	
		<b>7 422 805</b>	<b>7 141 377</b>	
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	2 895 037	2 653 460	
	Reservering enligt stadgar	609 000	607 888	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 327 725	-366 311	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 176 312</b>	<b>2 895 037</b>	
<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Handelsbanken	1,920 % 701 482	741 588	2028-06-01
	Handelsbanken	2,330 % 1 491 080	1 527 080	2026-09-01
	Handelsbanken	1,920 % 701 500	741 566	2028-06-01
	Handelsbanken	3,180 % 1 665 000	1 685 000	2025-12-01
	Handelsbanken	2,800 % 768 600	788 600	2027-03-30
	Handelsbanken	2,800 % 841 800	851 000	2027-03-30
	Handelsbanken	2,800 % 843 264	852 480	2027-03-30
	Handelsbanken	2,730 % 1 290 000	1 310 000	2027-03-30
	Handelsbanken	1,340 % 1 420 000	1 436 000	2026-06-30
	Handelsbanken	1,740 % 1 281 877	1 301 873	2031-09-01
	Handelsbanken	3,800 % 3 481 643	3 521 651	2023-04-30
	Handelsbanken	1,390 % 982 120	1 002 120	2026-10-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>15 468 366</b>	<b>15 758 958</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 712 227	-4 034 256	
		<b>11 756 139</b>	<b>11 724 702</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 015 406 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	18 135 000	18 135 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	134 450	140 450
	Sociala avgifter	42 244	44 129
	Ränta	48 172	46 116
	Avgifter och hyror	0	537 079
		<b>224 866</b>	<b>767 774</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sundsvall den / 2023

Jeanette Nordin  
Ordförande

Kent Göran Danielsson  
Ledamot

Åsa Britt Forsberg  
Ledamot

Bert Nordin  
Ledamot

Kjell Ronny Persson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lars Ljungström  
Extern revisor

Kenneth Croné  
Intern revisor