

Brf Sankt Eriks Strand

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Sankt Eriks Strand

769600-7058

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter redovisningsprinciper	11-12
Noter till resultaträkning	12-14
Noter till balansräkning	14-16
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Sankt Eriks Strand (769600-7058) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen ser som sitt syfte att i första hand upplåta bostad till fysisk person.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Grubbens 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Kungsholms Strand 105 och 107 samt P O Hallmans gata 1 och 3. Fastigheten färdigställdes 1997. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2070-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
70	Lägenheter, bostadsrätt	7 097
1	Vård- och omsorgsboende, bostadsrätt	1 027
27	Antal garageplatser	

Byggnaden består av ett bostadshus med två huskroppar med 70 bostadsrättslägenheter, ett vård- och omsorgsboende med 30 lägenheter, en gemensamhetslokal med bastu samt 27 garageplatser. Vård- och omsorgsboendet utgör en bostadsrätt som ägs av Stockholms stad. Verksamheten har bedrivits på entreprenad av Norlandia Äldreomsorg till och med 31 januari 2024 varefter Stockholms stad själva har bedrivit verksamheten. Garageplatserna är ej knutna till lägenheterna och alla är uthyrda till medlemmarna. Tomtytan uppgår till 2 994 kvm. Den totala boytan är 8 124 kvm och den totalt uppvärmda ytan är 11 265 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gallagher i samarbete med IF Försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-22 och på stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Stig Karlsson	Ordförande
Andreas Cederlund	Vice ordförande
Lars Nyberg	Ekonomiansvarig
Magnus Backlund	Sekreterare
Staffan Nordlund	Ledamot
Madeleine Markusson	Suppleant
Patrick Wilton	Suppleant
Hans Nissling	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Niclas Adersten.

Valberedningen har utgjorts av David Gustafsson (sammankallande), Petter Stänkelström och Anna-Karin Lundin.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Byte av föreningens samtliga fyra hissar.
2023	Byte termostater och ventiler samt injustering av värmen. Injustering av ventilationen. Byte av ett takfönster. Lackering av dörrarna mot gården samt ljusbänkarna på gården.
2022	Renovering/upprustning av entréerna, trapphusen och våningsplanen har genomförts. Ett digitalt bokningssystem för våra tvättstugor har införts. Spolning och filmning av avloppsstammar har genomförts.
2021	Avseende renovering/upprustning av trapphusen: Färdigställande och utskick av förfrågningsunderlag samt beslut om entreprenör. Utökning med elektroniska lås på flera dörrar.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Byte av resterande belysningsarmaturer i de gemensamma utrymmena till LED. Bättringsmålning av fönster. Undersökning om eventuella läckage i gårdsbjälklagen. Målningsunderhåll i entréerna och trapphusen.
2026	Garagerenovering. Byte av torktumlare. Tvättning av takpannor. Målningsunderhåll i entréerna och trapphusen.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 10 procent.

Styrelsen planerar inte för någon avgiftsförändring under år 2025.

Styrelsen ser över avgiftsnivån årligen efter att budgeten fastställts för det kommande året. Den modell som används utgår från den fastställda budgeten samt består dels av en kassaflödesanalys (inbetalningar och utbetalningar) och dels av en beräkning av resultateffekten (intäkter och kostnader) i resultaträkningen. Hänsyn tas till en normaliserad nivå på planerat underhåll, den bedömda kostnadsutvecklingen de närmaste åren efter den fastställda budgeten samt en kalkylmässig ränta på upptagna lån. Tanken är att avgiftsnivån skall bestämmas efter en strukturerad modell.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 104 st. Under året har 11 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 107 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	HSB Städ AB
Hisskötsel	Hissgruppen i Sverige AB
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Elnätsleverantör	Ellevio AB
Värme och ventilation	ETK Service AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Kabel TV	Tele 2 AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi bytt ut samtliga våra fyra hissar. Skälen till detta var att reparationskostnaderna blivit så höga att det av tekniska och ekonomiska skäl blev nödvändigt att genomföra bytet. Minst lika viktigt var den stora olägenheten att det uppstod alltför många tillfällen då hissarna inte fungerade. Styrelsen ansökte om bidrag hos Boverket för att genomföra hissbytet och föreningen erhöll 800 KSEK, vilket skall vara ett maximalt belopp för fyra hissar.

Vård- och omsorgsboendet, som utgör en bostadsrätt som ägs av Stockholms stad, har bedrivits på entreprenad av Norlandia Äldreomsorg under ett antal år. Stockholms stad beslutade att från och med 1 februari bedriva verksamheten i egen regi.

Stadsbyggnadskontorets politiska majoritet i Stockholm fattade den 7 november 2024 beslut om att anta en ny detaljplan för kvarteret Tegelbruket 4, D p 2016 10001.

Den nya planen kommer att ersätta den nuvarande för att ge plats för 230 lägenheter, ca 7 000 kvm kontor, en förskola och ett antal kommersiella lokaler. Endast två äldre byggnader utmed Fleminggatan bevaras. I övrigt kommer befintlig bebyggelse att ersättas av två nya bostadskvarter som blir högre än husen i omgivningen och annorlunda utformade. Beslutet har överklagats till Mark- och miljödomstolen av föreningen med hjälp av Polaris advokatkontor. Dessutom har ett antal bostadsrättsinnehavare i vår fastighet själva överklagat Stadsbyggnadskontorets beslut och begärt att domstolen upphäver beslutet. Bland annat har vi pekat på den betydande skuggning som nybyggnationen skulle medföra för vår fastighet, konsekvensen av ökad tung trafik i området på grund av minskad vändyta i korsningen Polhemsgatan och P O Hallmans gata, en otillräcklig avvägning av enskildas intressen samt avsaknaden av en uppdaterad miljökonsekvensbeskrivning som tar hänsyn till dessa faktorer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att byta förvaltare från Fastighetsägarna Service Stockholm AB till Nabo Group AB från och med 2025-01-01. Omfattningen avser fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning. Ytterligare tilläggsavtal av mindre omfattning planeras framöver.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets resultat uppgår till -4 341 KSEK vilket är 235 KSEK bättre än budget. Det skall beaktas att föreningen har erhållit ett bidrag från Boverket på 800 KSEK för bytet av fastighetens fyra hissar, vilket inte är budgeterat då beslut från Boverket ej erhållits då budgeten fastställdes. Den huvudsakliga negativa resultatavvikelsen mot budget avser högre kostnader för reparationer.

Det negativa resultatet i sig beror i huvudsak på att vi genomfört bytet av fastighetens fyra hissar. Det har inneburit en högre kostnad för planerat underhåll jämfört med en genomsnittlig kostnad för planerat underhåll under de närmaste 20 åren.

Styrelsens målsättning är att föreningens resultat genomsnittligt skall ligga på nivån runt ett nollresultat, sett över tid. Det innebär att vissa år kommer att visa större eller mindre plusresultat medan andra år visar på motsvarande minusresultat. Det som främst kommer påverka de årliga resultaten är kostnadsnivån för det planerade underhållet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	7 123	6 322	6 021	6 302
Resultat efter fin. poster (tkr)	-4 341	-2 703	-4 736	-1 863
Soliditet (%)	60	63	63	67

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm brf yta	807	717	683	719
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 406	5 872	5 922	5 096
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 725	6 164	6 217	5 350
Räntekänslighet %	8	9	9	7
Energikostnad kr/kvm totalyta	149	131	110	102
Sparande per kvm totalyta	273	168	239	310
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	81	92	92	92

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	33 619 500	39 998 800	6 954 384	9 573 235	-2 702 540	87 443 379
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-25 000	25 000		
Balanseras i ny räkning				-2 702 540	2 702 540	
Årets resultat					-4 341 045	-4 341 045
Belopp vid årets utgång	33 619 500	39 998 800	6 929 384	6 895 695	-4 341 045	83 102 334

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	6 895 695
Årets resultat	-4 341 045
Totalt	2 554 650
Avsättning till yttre fond	1 075 000
Uttag ur yttre fond	-3 500 000
Balanseras i ny räkning	4 979 650
Summa	2 554 650

Styrelsens bedömning är att i fonden för yttre underhåll finns tidigare avsatt 3 500 000 kr för 2024 års totala underhållskostnad uppgående till 5 515 000 kr.
Det innebär att det görs ett totalt uttag ur den yttre fonden på 3 500 000 kr.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 122 775	6 321 920
Övriga rörelseintäkter	3	991 483	39 422
Summa rörelseintäkter		8 114 258	6 361 342
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-9 775 169	-6 745 405
Övriga externa kostnader	5	-169 648	-51 653
Personalkostnader och arvoden	6	-136 184	-140 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 156 271	-1 155 397
Summa rörelsekostnader		-11 237 272	-8 093 077
Rörelseresultat		-3 123 014	-1 731 735
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 236	61 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 250 267	-1 032 432
Summa finansiella poster		-1 218 031	-970 805
Resultat efter finansiella poster		-4 341 045	-2 702 540
Övriga bokslutsdispositioner		-	-
Summa bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		-4 341 045	-2 702 540
Årets resultat		-4 341 045	-2 702 540

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	131 287 325	132 361 053
Inventarier, maskiner och installationer	8	4 491 273	4 573 816
Summa materiella anläggningstillgångar		135 778 598	136 934 869
Summa anläggningstillgångar		135 778 598	136 934 869
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 999
Övriga fordringar	9	1 504 551	1 221 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		867 242	142 595
Summa kortfristiga fordringar		2 371 793	1 368 039
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 497 546	900 842
Summa kassa och bank		1 497 546	900 842
Summa omsättningstillgångar		3 869 339	2 268 881
SUMMA TILLGÅNGAR		139 647 937	139 203 750

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 618 300	73 618 300
Fond för yttre underhåll		6 929 384	6 954 384
Summa bundet eget kapital		80 547 684	80 572 684
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 895 695	9 573 235
Årets resultat		-4 341 045	-2 702 540
Summa fritt eget kapital		2 554 650	6 870 695
Summa eget kapital		83 102 334	87 443 379
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	46 246 819	29 321 648
Summa långfristiga skulder		46 246 819	29 321 648
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	8 387 181	20 756 760
Leverantörsskulder		139 353	738 190
Skatteskulder		16 499	10 134
Övriga skulder		11 122	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 744 629	933 639
Summa kortfristiga skulder		10 298 784	22 438 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 647 937	139 203 750

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 123 014	-1 731 736
Avskrivningar	1 156 271	1 155 397
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 218 031	-970 805
	<u>-3 184 774</u>	<u>-1 547 144</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 184 774	-1 547 144
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	3 999	39 623
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-818 213	148 268
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-598 837	584 925
Ökning(+)/Minskning (-) av övriga kortfristiga skulder	829 039	-370 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 768 786	-1 144 984
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-	-108 137
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-108 137
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	5 000 000	-
Amortering av låneskulder	-444 408	-427 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 555 592	-427 500
Årets kassaflöde	786 806	-1 680 621
Likvida medel vid årets början	2 078 008	3 758 629
Likvida medel vid årets slut	2 864 814	2 078 008

Noter redovisningsprinciper

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (brf yta)

Totala årsavgifter per kvm brf yta

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (brf yta + lokalyta som ger intäkt, dvs garaget)

Totala räntebärande skulder per kvm brf yta.

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll + eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvm total yta (brf yta + lokalyta som ger intäkt, dvs garaget).

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder delat med de totala årsavgifterna.

Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (brf yta + lokalyta som ger intäkt, dvs garaget).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,75%	0,75%
Installationer	1,17%	1,17%
Inventarier	10-20%	10-20%
Installationer el-laddningsboxar	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Årsavgifter	6 558 309	5 823 439
Hyror	538 380	464 768
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 530	10 688
Övriga hyresintäkter	6 556	23 025
Summa	7 122 775	6 321 920

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	809 090	-
Vidarefakturerering	182 393	39 422
Summa	991 483	39 422

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	181 768	163 043
Städning	170 663	173 257
Tillsyn, besiktning, kontroller	209 648	246 380
Trädgårdsskötsel	53 926	179 490
Snöröjning	33 658	53 366
Reparationer	888 861	621 070
Taksäkerhet	-	298 191
El	1 008 499	894 071
Vatten	260 557	225 858
Sophämtning	267 889	260 115
Försäkringspremie	175 995	151 069
Självrisk	161 906	52 500
Fastighetsavgift bostäder	163 000	151 900
Fastighetsskatt lokaler	85 120	85 120
Övriga fastighetskostnader	40 945	25 175
Kabel-tv/Bredband/IT	153 436	137 949
Förvaltningsarvode ekonomi	148 938	182 397
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 800	938
Panter och överlåtelser	23 278	24 020
Fastighetsförvaltning	58 661	50 358
Fastighetsförvaltning utöver avtal	8 322	10 501
Juridiska arvoden	30 150	63 619
Befarade förluster på kundfordringar	110 864	-
Övriga externa tjänster	16 285	11 616
	4 260 169	4 062 003
Underhåll		
Byte av termostater samt injustering värme	-	2 161 297
Lackering av dörrarna och ljusbänkarna vid gården	-	57 667
Hissar	5 515 000	86 688
Fönster	-	377 750
	5 515 000	2 683 402
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	9 775 169	6 745 405

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	30 664	12 278
Konsultarvode	63 641	7 500
Besiktnings- och utredningskostnader	39 093	-
Revisionsarvode	36 250	31 875
Summa	169 648	51 653

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	110 000	110 000
Sociala kostnader	26 184	30 622
Summa	136 184	140 622

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	143 163 800	143 163 800
-Mark	16 000 000	16 000 000
	159 163 800	159 163 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-26 802 747	-25 729 023
-Årets avskrivning enligt plan	-1 073 728	-1 073 724
	-27 876 475	-26 802 747
Redovisat värde vid årets slut	131 287 325	132 361 053
Taxeringsvärde		
Byggnader	166 912 000	166 912 000
Mark	258 600 000	258 600 000
	425 512 000	425 512 000
Bostäder	417 000 000	417 000 000
Lokaler	8 512 000	8 512 000
	425 512 000	425 512 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 746 270	5 638 133
-Årets anskaffningsvärden	-	108 137
	5 746 270	5 746 270
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 172 454	-1 090 782
-Årets avskrivning enligt plan	-82 543	-81 672
	-1 254 997	-1 172 454
Redovisat värde vid årets slut	4 491 273	4 573 816

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	213	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service Stockholm AB	1 019 034	1 177 166
Avräkningskonto Nabo	348 234	-
Övriga kortfristiga fordringar	137 070	44 279
Summa	1 504 551	1 221 445

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto SBAB	1 313 146	715 192
Checkkonto Handelsbanken	184 400	185 650
Summa	1 497 546	900 842
	1 367 268	1 177 166
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna samt Nabo (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som eget bankmedel på eget transaktionskonto)		
Summa Egna bankkonton och avräkningskontot	2 864 814	2 078 008
Beviljad checkräkningskredit	250 000	250 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek 288718	25-06-30	0,92%	7 222 581	-79 808	7 302 389
Stadshypotek 764513	28-09-30	2,80%	11 418 160	-115 600	11 533 760
Stadshypotek 392983	26-09-01	0,96%	6 994 009	-	6 994 009
Stadshypotek 750892	29-09-01	2,98%	8 697 500	-98 000	8 795 500
Stadshypotek 511252	27-09-01	3,89%	7 947 500	-98 000	8 045 500
Stadshypotek 443148	27-01-30	1,43%	2 200 000	-	2 200 000
Stadshypotek 461188	26-03-30	1,98%	5 154 250	-53 000	5 207 250
Stadshypotek 754261	29-09-30	2,96%	1 000 000	1 000 000	-
Stadshypotek 783992	25-02-17	3,47%	800 000	800 000	-
Stadshypotek 783993	26-10-30	2,85%	3 200 000	3 200 000	-
			54 634 000	4 555 592	50 078 408
Klassificering skulder till kreditinstitut:					
Långfristiga skulder			46 246 819		29 321 648
Kortfristiga skulder			8 387 181		20 756 760
			54 634 000		50 078 408

Två av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån klassificeras därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala lånen inom 12 månader. Som kortfristig del av långfristiga skulder kvalificeras även de amorteringar på 444 408 kr som styrelsen planerar att göra under 2025

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	85 382 000	85 382 000
Summa ställda säkerheter	85 382 000	85 382 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2025-

Stig Karlsson

Lars Nyberg

Staffan Nordlund

Andreas Cederlund

Magnus Backlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Niclas Adersten
Auktoriserad revisor
Conseil Revision AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Magnus Backlund

Styrelseledamot

Serienummer: 99d757c6da83d9[...]44d48ca5adf67

IP: 89.253.xxx.xxx

2025-04-23 11:03:16 UTC



Stig Åke Ragnar Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 1eda115500c752[...]b48183b477f00

IP: 90.224.xxx.xxx

2025-04-23 11:07:18 UTC



Lars Axel Nyberg

Styrelseledamot

Serienummer: d496dc77e0d033[...]d3009e24c7ec5

IP: 89.253.xxx.xxx

2025-04-23 11:13:30 UTC



ANDREAS CEDERLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 83acf2177f68bb[...]3888adf506ab5

IP: 192.44.xxx.xxx

2025-04-23 14:56:05 UTC



STAFFAN NORDLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 36e2e8ed0e65dd[...]d1ca3bb687841

IP: 89.253.xxx.xxx

2025-04-23 15:07:14 UTC



Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: e963a79f8be28e[...]8ca002384f78d

IP: 46.227.xxx.xxx

2025-04-28 07:59:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.