



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skönstavik

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-23.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Korintkakan 1	1953	Stockholm
Nötkakan 2	1953	Stockholm
Skräddkakan 1	1953	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953

Värdeåret är 1954

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 65 bostadsrätter om totalt 6 655 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 655 kvm.

Styrelsens sammansättning

Malin Engholm	Ordförande
Harald Byström	Ledamot
Jens Lindqvist	Ledamot
Jesper Thuning	Ledamot
Karl Wikström	Ledamot
Marcus Sjöberg	Ledamot
Matteo Tognolina	Ledamot
Anita Grunwald	Suppleant
Ulrika Romare	Suppleant
Peter Löthegård	Suppleant

Valberedning

Johan Engholm
Tobias Holmlund
Ole Ulnes

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Hans Kallin	Revisor	Moore Allegretto
Anne Wiklund	Internrevisor	
Ola Simonsson	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stambyte etapp 1-3
 - Byte av termostater till radiatorer
 - Nya värmeledningar i kryppgrund
 - Stambyte och renovering av tvättstuga
- 2023** ● Beskrining och vård av tallar
 - Löpande renovering och byte av takfönster
- 2022** ● Träinventering
 - Löpande renovering av balkonger

- 2019 ● Fönsterrenoveringar
- 2017 ● Takplåtsmålning
- 2016 ● Målning av garageportar
Radonfläkt i kulvertar
- 2013 ● Takomläggning - Fbv 44-60

Planerade underhåll

- 2025 ● Stambyte etapp 4-5
Byte av elcentraler
Nya elledningar i garagen, tvättstugan och i krypgrunden fram till lägenheterna

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Skadedjursbekämpning	Nomor AB
Städning	Strålande Hem & Allservice
Teknisk förvaltning	Spira Mark AB
Återvinning	SUEZ Recycling

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens byggnader

Byggnaderna uppfördes år 1954 efter ritningar av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindegren och utgörs av 10 huskroppar med tvåvånings radhus med 65 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt samt lokaler för tvättstuga och det före detta pannrummet. Till byggnaderna hör också 15 parkeringsplatser, 51 garage som hyrs ut till föreningens medlemmar samt 9 gästparkeringsplatser.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen anlät 2024 SBC för att få hjälp med att upprätta en underhållsplan för föreningen som sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen är ett viktigt verktyg för att långsiktigt kunna sköta underhållet av våra fastigheter och planera ekonomin. Tillsammans med dokumentering av genomförda underhåll kommer den vara ett stöd för framtida styrelser.

Planen uppdateras årligen av styrelsen och kommer att ligga till grund för föreningens budget och avgift utifrån kommande underhåll.

Vårdprogram för föreningens fastigheter

Skönstavik är ett välbevarat radhusområde med nio radhuslängor och tillhörande panncentral. Anläggningen uppfördes i början av 50-talet efter ritningar av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindegren. Gestaltningen är mycket tidstypisk, både när det gäller bebyggelsens anpassning till terrängen och när det gäller formspråk, fasadmateriell och detaljer. Anläggningen ingår som en viktig del i området med höga miljöskapande och arkitektoniska värden. Sedan 2010 är området klassificerat i den näst högsta klassen, grön, av Stockholms Stadsmuseum. Detta innebär att området är särskilt värdefullt från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt och konstnärligt synpunkt.

Ett vårdprogram har tagits fram där det framgår hur fastigheterna kan bevaras genom olika åtgärder vad gäller skötsel mm. I vårdprogrammet finns också antecknat hur varje bostad kan anpassas så att det motsvarar de riktlinjer som ursprungligen var tänkt av arkitekter. Vårdprogrammet finns på föreningens hemsida www.finbagarvagen.se

Solel

Föreningen har sedan 2015 solpaneler på taket till den övre garagelängan. Solpanelernas yta är på totalt 250 kvm med en effekt på 32 kW. Elen är främst till för att täcka tvättstugans behov. Överskottet säljs och går ut på elnätet.

Föreningsmeddelande

Delas ut månatligen till samtliga medlemmar.

Överlåtelser

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras på 1% av prisbasbeloppet.

Övrigt

Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda vid nr. 72 eller via mail, styrelsen@finbagarvagen.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Arbetet med stambytet påbörjades i april och finansieras med nya lån på 35 miljoner kronor. Upphandlingen av lån var på totalt 40 miljoner kronor utöver de befintliga på 5 miljoner kronor och styrelsen tog beslut att byta långivare till Nordea.

Under året har två lån tagits på total 30 miljoner kronor för att finansiera de första etapperna i stambytet samt att lösa de befintliga lånen hos Handelsbanken.

Övriga uppgifter

I början av året påbörjades arbetet med stambytet. Föreningen genomför ett fullständigt stambyte av bostäderna, vilket innefattar byte av alla rörstammar, ledningar för varm- och kallvatten, värme samt spillvattenledning. Samtliga badrum (65 st) kommer renoveras och få nya tätskikt och golvbrunnar. Standarden på badrummen höjs från idag och samtliga badrum får nytt kakel, klinker, toalett, handfat, dusch eller badkar samt golvvärme och handdukstork. Det kommer dras nya rör och ledningar till köken och samtliga blandare byts ut i köken. I samband med stambytet byts alla elinstallationerna i föreningen. Projektet innefattar nya elinstallationer i samtliga radhuslängor och garage. Det kommer också installeras 2-4 laddstolpar vid föreningens parkeringsplatser.

För arbetet har föreningen anlitat Stambytesgruppen som har offererat 30,8 miljoner kronor för arbetet. Utöver det som har offererats har förening beställt renovering och stambyte av tvättstuga och byte av termostater till alla radiatorer. Under 2024 uppgår de ändringar och tillägg som gjorts inom projektet till 1,6 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 894 608	4 794 483	4 020 364	3 768 197
Resultat efter fin. poster	518 256	346 477	-177 106	-72 012
Soliditet (%)	3	7	16	12
Yttre fond	2 318 678	1 352 379	208 608	208 604
Taxeringsvärde	240 553 000	208 604 000	208 604 000	176 214 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	832	688	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,7	90,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 734	764	788	813
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 662	752	776	800
Sparande per kvm totalyta, kr	116	138	79	85
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	15	16	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	255	206	188	187
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	44	33	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	331	265	236	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,97	4,90	-	-
Räntekänslighet (%)	5,69	1,11	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	199 325	-	-	199 325
Upplåtelseavgifter	12 614	-	-	12 614
Fond, yttre underhåll	1 352 379	-386 076	1 352 375	2 318 678
Kapitaltillskott	89 997	-	-	89 997
Balanserat resultat	-1 567 951	732 553	-1 352 375	-2 187 773
Årets resultat	346 477	-346 477	518 256	518 256
Eget kapital	432 841	0	518 256	951 097

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-835 398
Årets resultat	518 256
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 352 375
Totalt	-1 669 517

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	94 715
Balanseras i ny räkning	-1 574 802

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 894 608	4 794 483
Övriga rörelseintäkter	3	50 170	4 160
Summa rörelseintäkter		5 944 778	4 798 643
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 648 782	-3 694 163
Övriga externa kostnader	9	-884 559	-246 717
Personalkostnader	10	-112 321	-122 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-154 932	-154 932
Summa rörelsekostnader		-4 800 594	-4 218 539
RÖRELSERESULTAT		1 144 184	580 104
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65 645	7 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-691 574	-240 741
Summa finansiella poster		-625 929	-233 627
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		518 256	346 477
ÅRETS RESULTAT		518 256	346 477

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	4 566 335	4 713 779
Maskiner och inventarier	13	9 342	16 830
Pågående projekt	14	20 476 826	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 052 503	4 730 609
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 056 003	4 734 109
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 688	22 320
Övriga fordringar	16	11 100 877	1 548 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	106 142	0
Summa kortfristiga fordringar		11 214 707	1 571 167
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 214 707	1 571 167
SUMMA TILLGÅNGAR		36 270 710	6 305 276

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		301 936	301 936
Fond för yttre underhåll		2 318 678	1 352 379
Summa bundet eget kapital		2 620 614	1 654 315
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 187 773	-1 567 951
Årets resultat		518 256	346 477
Summa fritt eget kapital		-1 669 517	-1 221 474
SUMMA EGET KAPITAL		951 097	432 841
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	20 000 000	0
Summa långfristiga skulder		20 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 000 000	4 840 234
Leverantörsskulder		4 143 730	239 181
Skatteskulder		60 323	78 560
Övriga kortfristiga skulder		1 672	63 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 113 889	651 269
Summa kortfristiga skulder		15 319 614	5 872 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 270 710	6 305 276

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 144 184	580 104
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	154 932	154 932
	1 299 116	735 036
Erhållen ränta	65 645	7 114
Erlagd ränta	-546 184	-226 702
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	818 578	515 448
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 576	-28 976
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 142 023	11 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 856 024	497 659
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-20 476 826	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 476 826	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	25 233 926	0
Amortering av lån	-74 160	-150 987
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	25 159 766	-150 987
ÅRETS KASSAFLÖDE	9 538 964	346 672
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 539 247	1 192 575
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 078 211	1 539 247

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skönstavik har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Okänt konto: 1210	20 %
Byggnad	2 - 10 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 274 456	4 361 208
Hysesintäkter bostäder	68 112	68 112
Hysesintäkter garage	484 500	338 575
Hysesintäkter p-plats	38 890	27 180
Hysesintäkter p-plats, moms	2 700	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-3 700
El, moms	22	0
Intäkter solel, moms	73	0
Pantsättningsavgift	16 617	3 108
Överlåtelseavgift	8 598	0
Administrativ avgift	637	0
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	5 894 608	4 794 483

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	14 882
Övriga intäkter	0	-10 722
Försäkringsersättning	50 170	0
Summa	50 170	4 160

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	139 100	128 401
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 045	67 150
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	29 519	11 275
Städning enligt avtal	56 052	68 786
Besiktningar	73 833	0
Myndighetstillsyn	200	200
Gårdkostnader	6 875	20 342
Gemensamma utrymmen	0	4 360
Sophantering	0	6 863
Snöröjning/sandning	14 044	5 438
Serviceavtal	30 726	0
Förbrukningsmaterial	7 999	5 498
Summa	375 391	318 312

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	91 160
Tvättstuga	24 036	16 074
Sophantering/återvinning	0	1 500
Dörrar och lås/porttele	2 363	0
VVS	2 669	3 288
Elinstallationer	10 395	21 170
Tak	0	32 076
Fasader	0	1 901
Mark/gård/utemiljö	2 269	13 750
Vattenskada	6 527	0
Summa	48 259	180 919

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	1 069	0
Stambyte	0	268 750
Ventilation	0	19 988
Mark/gård/utemiljö	85 442	97 338
Garage/parkering	9 273	0
Summa	95 784	386 076

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	110 359	97 705
Uppvärmning	1 637 914	1 324 298
Vatten	384 207	283 795
Sophämtning/renhållning	29 714	73 631
Grovsopor	55 879	31 785
Summa	2 218 073	1 811 214

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	100 485	121 709
Skadedjursförsäkring	0	29 403
Markhyra/vägavgift/avgälder	1 216	3 427
Bredband	180 924	230 162
Fastighetsskatt	628 650	612 942
Summa	911 275	997 643

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	9 484	9 146
Inkassokostnader	0	1 074
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	16 250
Styrelseomkostnader	11 392	8 520
Föreningskostnader	6 977	17 357
Förvaltningsarvode enl avtal	101 335	97 244
Överlåtelsekostnad	12 036	0
Pantsättningskostnad	24 940	788
Administration	494 685	5 299
Konsultkostnader	204 960	84 439
Bostadsrätterna Sverige	0	6 600
Summa	884 559	246 717

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	95 000	95 000
Arbetsgivaravgifter	17 321	27 727
Summa	112 321	122 727

Föreningen har inte haft någon anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	690 777	240 741
Dröjsmålsränta	662	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	135	0
Summa	691 574	240 741

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 222 755	12 222 755
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 222 755	12 222 755
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 508 976	-7 361 532
Årets avskrivning	-147 444	-147 444
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 656 420	-7 508 976
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 566 335	4 713 779
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 419 000</i>	<i>2 419 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 730 000	84 491 000
Taxeringsvärde mark	155 823 000	124 113 000
Summa	240 553 000	208 604 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	362 127	362 127
Utgående anskaffningsvärde	362 127	362 127
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-345 297	-337 809
Avskrivningar	-7 488	-7 488
Utgående avskrivning	-352 785	-345 297
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 342	16 830

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT STAMBYTE	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	20 476 826	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	20 476 826	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 666	9 600
Transaktionskonto	6 012 870	566 185
Borgo räntekonto	5 065 341	973 062
Summa	11 100 877	1 548 847

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 034	0
Förutbet försäkr premier	33 489	0
Förutbet bredband	63 619	0
Summa	106 142	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-01-31	5,25 %	0	474 411
Handelsbanken	2024-03-30	4,84 %	0	602 042
Handelsbanken	2024-07-31	5,40 %	0	987 541
Handelsbanken	2024-03-11	6,15 %	0	232 829
Handelsbanken	2024-03-01	6,15 %	0	1 317 160
Handelsbanken	2024-03-07	6,15 %	0	368 751
Handelsbanken	2024-03-01	5,90 %	0	857 500
Nordea	2026-04-15	4,05 %	20 000 000	0
Nordea	2025-10-30	2,63 %	10 000 000	0
Summa			30 000 000	4 840 234
Varav kortfristig del			10 000 000	4 840 234

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	481	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	16 994	0
Uppl kostn el	15 755	0
Uppl kostnad Värme	206 919	0
Uppl kostn räntor	176 525	31 135
Uppl kostn vatten	56 474	0
Uppl kostnad Sophämtning	11 509	0
Uppl kostnad arvoden	96 000	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 849	31 420
Förutbet hyror/avgifter	503 383	488 714
Summa	1 113 889	651 269

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	16 800 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har tagit beslut om en avgiftshöjning på 3% från och med 2025-01-01. Bakgrunden till beslutet är att föreningens fasta kostnader har ökat, vilket framförallt beror på avgiftshöjningar för värme och vatten. Även fastighetsskatten och försäkringar har gått upp och totalt kommer föreningens fasta kostnader öka med cirka 500 000 kr för 2025. Under 2024 har föreningen tagit upp nya lån för att finansiera stambytet. Räntan på de nya lånen är lägre än vad vi först räknat med och de lägre lånekostnaderna täcker i stort föreningens ökade fasta kostnader. Våra hus är 70 år gamla och kräver framöver ett större underhåll och det är viktigt att vi korrigerar avgiften för att kunna sätta av pengar för underhåll och amortera på lånen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Harald Byström
Ledamot

Jens Lindqvist
Ledamot

Jesper Thuning
Ledamot

Karl Wikström
Ledamot

Malin Engholm
Ordförande

Marcus Sjöberg
Ledamot

Matteo Tognolina
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anne Wiklund
Internrevisor

Moore Allegretto
Hans Kallin
Auktoriserad revisor