

# Årsredovisning 2024

Brf Jordlöparen 2

769607-8794



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Jordlöparen 2

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

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 15</b> |

# 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 2002-01-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| JORDLÖPAREN 2        | 2002    | STOCKHOLM |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1937

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 672 kvm. Byggnadernas totalyta är 672 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Jeanette Granberg | Ordförande      |
| Max Nyholm        | Styrelseledamot |
| Philip Hughes     | Styrelseledamot |

### Valberedning

Nadica Mihajlovic, Melanie Markari

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Doria Anna Matilda Schmidt Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 1937** ● Byte värmestammar/radioatorer
- 2003** ● Byte elinstallationer fastighet  
Byte fjärrvärmeutrustning
- 2004** ● Stambyte  
Omputsning av fasader  
Byte av takplåt
- 2006** ● Byte av säkerhetsdörrar
- 2007** ● Dränering av husgrund
- 2017** ● Renovering ytterbåge
- 2020** ● Målning av trapphus

### Planerade underhåll

- 2025** ● Målning av takplåt
- 2030** ● Renovering balkongplatta

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO  
Teknisk förvaltning Energisparkonsult AB

### Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 10%.

#### Förändringar i avtal

Under året förföll ett lån, vilket medfört höjda räntekostnader.

#### Övriga uppgifter

Föreningen mottog ett föreläggande från Miljöförvaltningen att göra en energiutredning utförd av fackman. I kravställningen ingick att ta med resultatet från utredningen in i föreningens underhållsplan. Styrelsen kommer att starta igång arbetet med att uppdatera underhållsplanen under våren 2025.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 14 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 627 578    | 599 724    | 584 760    | 578 268    |
| Resultat efter fin. poster                         | -74 862    | -149 149   | -99 027    | -69 708    |
| Soliditet (%)                                      | 56         | 55         | 56         | 56         |
| Yttre fond   | 125 345    | 111 291    | 99 237     | 85 183     |
| Taxeringsvärde                                     | 21 800 000 | 21 800 000 | 21 800 000 | 15 208 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 934        | 892        | 870        | 861        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 100,0      | 99,3       | 100,0      | 100,0      |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 4 836      | 5 015      | 5 193      | 5 372      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 836      | 5 015      | 5 193      | 5 372      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 25         | 98         | 176        | 216        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 34         | 35         | 47         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 299        | 259        | 230        | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 61         | 49         | 39         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 394        | 342        | 317        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,15       | 2,09       | 1,53       | 1,32       |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,18       | 5,62       | 5,97       | 6,24       |

**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.

## Upplysning vid förlust

Exklusive avskrivningar, som inte är likviditetspåverkande, är resultatet positivt. Föreningen har minskat amorteringstakten för att stärka föreningens kassaflöde. Föreningen inväntar besked med vad den nya tomträtsavgälden kommer att höjas med och räknar med att avgifterna kommer att behöva höjas under 2026. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31       | DISPONERING AV             |                                 | 2024-12-31       |
|-----------------------|------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------|
|                       |                  | FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER |                  |
| Insatser              | 7 690 008        | -                          | -                               | 7 690 008        |
| Upplåtelseavgifter    | 495 193          | -                          | -                               | 495 193          |
| Fond, yttre underhåll | 111 291          | -                          | 14 054                          | 125 345          |
| Balanserat resultat   | -3 694 515       | -149 149                   | -14 054                         | -3 857 718       |
| Årets resultat        | -149 149         | 149 149                    | -74 862                         | -74 862          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>4 452 828</b> | <b>0</b>                   | <b>-74 862</b>                  | <b>4 377 967</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 857 718        |
| Årets resultat      | -74 862           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 932 579</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 14 054            |
| Balanseras i ny räkning              | -3 946 633        |
|                                      | <b>-3 932 579</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2024            | 2023            |
|---|------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 627 578         | 599 724         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 1               | 4 471           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>627 579</b>  | <b>604 195</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -481 168        | -432 635        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -60 399         | -36 602         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -91 704         | -215 028        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-633 271</b> | <b>-684 265</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-5 692</b>   | <b>-80 070</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 2 721           | 3 076           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -71 891         | -72 155         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-69 170</b>  | <b>-69 079</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-74 862</b>  | <b>-149 149</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-74 862</b>  | <b>-149 149</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---|-----|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 10  | 7 531 576        | 7 623 280        |
| Maskiner och inventarier                      |     | 0                | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>7 531 576</b> | <b>7 623 280</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>7 531 576</b> | <b>7 623 280</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 7 414            | 0                |
| Övriga fordringar                             | 11  | 18 938           | 127              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12  | 41 705           | 37 721           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>68 057</b>    | <b>37 848</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                |     | 255 513          | 376 054          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>255 513</b>   | <b>376 054</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>323 570</b>   | <b>413 902</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>7 855 146</b> | <b>8 037 182</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 8 185 201         | 8 185 201         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 125 345           | 111 291           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>8 310 546</b>  | <b>8 296 492</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -3 857 718        | -3 694 515        |
| Årets resultat                               |     | -74 862           | -149 149          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 932 579</b> | <b>-3 843 664</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>4 377 967</b>  | <b>4 452 828</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                   |                   |
| Avsättningar                                 |     | 41 320            | 41 320            |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>41 320</b>     | <b>41 320</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 1 215 000         | 3 250 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>1 215 000</b>  | <b>3 250 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 2 035 000         | 120 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 45 140            | 40 879            |
| Skatteskulder                                |     | 38 628            | 37 296            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -29               | -29               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 102 120           | 94 888            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 220 859</b>  | <b>293 034</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>7 855 146</b>  | <b>8 037 182</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2024            | 2023            |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-5 692</b>   | <b>-80 070</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar   | 91 704          | 215 028         |
|   | <b>86 012</b>   | <b>134 958</b>  |
| Erhållen ränta  | 2 721           | 3 076           |
| Erlagd ränta  | -72 638         | -72 007         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>16 096</b>   | <b>66 027</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -30 209         | -1 660          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 13 572          | 22 203          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-541</b>     | <b>86 570</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                 |                 |
| Amortering av lån   | -120 000        | -120 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-120 000</b> | <b>-120 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-120 541</b> | <b>-33 430</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>376 054</b>  | <b>409 484</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>255 513</b>  | <b>376 054</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Jordlöparen 2 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.

#### 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:

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Byggnad                 | 0,5 %     |
| Fastighetsförbättringar | 1,5 - 5 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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 | 606 024        | 578 268        |
| Kabel-TV/Bredband     | 21 456         | 21 456         |
| Övriga intäkter       | 98             | 0              |
| <b>Summa</b>          | <b>627 578</b> | <b>599 724</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024     | 2023         |
|--------------------------|----------|--------------|
| Öres- och kronutjämnning | 1        | 9            |
| Elprisstöd               | 0        | 4 462        |
| <b>Summa</b>             | <b>1</b> | <b>4 471</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024          | 2023         |
|------------------------|---------------|--------------|
| Besiktning och service | 26 387        | 7 726        |
| <b>Summa</b>           | <b>26 387</b> | <b>7 726</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer            | 2 001         | 11 663        |
| Tvättstuga              | 2 146         | 0             |
| Trapphus/port/entr      | 0             | 2 199         |
| Dörrar och lås/porttele | 1 738         | 0             |
| Värme                   | 25 875        | 50 113        |
| Ventilation             | 18 325        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>50 085</b> | <b>63 974</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 22 801         | 23 229         |
| Uppvärmning  | 201 008        | 174 072        |
| Vatten       | 40 736         | 32 592         |
| Sophämtning  | 26 574         | 20 537         |
| <b>Summa</b> | <b>291 119</b> | <b>250 430</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 25 653         | 23 097         |
| Tomträttsavgälder      | 46 700         | 46 700         |
| Bredband               | 21 664         | 21 640         |
| Fastighetsskatt        | 19 560         | 19 068         |
| <b>Summa</b>           | <b>113 577</b> | <b>110 505</b> |

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                              | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 404         | 0             |
| Övriga förvaltningskostnader | 30 243        | 7 850         |
| Ekonomisk förvaltning        | 28 752        | 28 752        |
| <b>Summa</b>                 | <b>60 399</b> | <b>36 602</b> |

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

|   | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|---|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 71 279        | 71 656        |
| Övriga räntekostnader                               | 612           | 499           |
| <b>Summa</b>  | <b>71 891</b> | <b>72 155</b> |

**NOT 10, BYGGNAD OCH MARK**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 12 442 015        | 12 442 015        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>12 442 015</b> | <b>12 442 015</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 818 735        | -4 603 707        |
| Årets avskrivning                             | -91 704           | -215 028          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 910 439</b> | <b>-4 818 735</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>7 531 576</b>  | <b>7 623 280</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 8 200 000         | 8 200 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 13 600 000        | 13 600 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>21 800 000</b> | <b>21 800 000</b> |

**NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR**

|              | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto  | 18 938            | 127               |
| <b>Summa</b> | <b>18 938</b>     | <b>127</b>        |

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 751         | 6 175         |
| Försäkringspremier                                  | 9 019         | 8 341         |
| Tomträtt  | 11 675        | 11 675        |
| Bredband  | 4 330         | 4 342         |
| Förvaltning   | 7 930         | 7 188         |
| <b>Summa</b>  | <b>41 705</b> | <b>37 721</b> |

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGS<br>DAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2025-09-15                   | 4,29 %                  | 700 000             | 700 000             |
| Nordea Hypotek        | 2026-01-21                   | 1,53 %                  | 1 275 000           | 1 335 000           |
| Nordea Hypotek        | 2025-02-19                   | 1,17 %                  | 1 275 000           | 1 335 000           |
| <b>Summa</b>          |                              |                         | <b>3 250 000</b>    | <b>3 370 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                              |                         | 2 035 000           | 120 000             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 650 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|   | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 429          | 3 423         |
| El  | 2 162          | 2 121         |
| Uppvärmning   | 27 262         | 26 304        |
| Utgiftsräntor                                       | 6 870          | 7 617         |
| Vatten  | 6 794          | 5 446         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 54 603         | 49 977        |
| <b>Summa</b>  | <b>102 120</b> | <b>94 888</b> |

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 5 360 800  | 5 360 800  |

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Under 2025 kommer två lån att förfalla vilket kommer att medföra ytterligare högre räntekostnader. Resultatet av energitredningen skall under 2025 föras in i underhållsplanen och vissa även utföras. 2026 kommer vårt tomträttsavtal att omförhandlas, vi vet inte ännu vad den nya summan blir. Med detta sammantaget vill vi flagga för att ytterligare en hyreshöjning kommer att behöva utföras i nära framtid.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Jeanette Granberg  
Ordförande

---

Max Nyholm  
Styrelseledamot

---

Philip Hughes  
Styrelseledamot

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

---

Doria Anna Matilda Schmidt  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2025 07:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.04.2025 19:38

DOCUMENT ID:

r1bLmFqT61x

ENVELOPE ID:

SyllXY56pyx-r1bLmFqT61x

DOCUMENT NAME:

Brf Jordlöparen 2, 769607-8794 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| <b>1. MAX NYHOLM</b><br>max.nyholm@gmail.com                        | Signed<br>Authenticated | 06.04.2025 17:35<br>06.04.2025 17:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 146.75.181.84 |
| <b>2. Jeanette M U Gudmundsson Granberg</b><br>jg@gudmundssonark.se | Signed<br>Authenticated | 08.04.2025 14:37<br>07.04.2025 23:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.82.238.197 |
| <b>3. Carl Philip Erik Hughes</b><br>carlphiliphughes@icloud.com    | Signed<br>Authenticated | 17.04.2025 21:19<br>17.04.2025 21:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.65.63  |
| <b>4. Doria Anna Matilda Schmidt</b><br>doria.schmidt@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 18.04.2025 07:48<br>18.04.2025 06:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.136.2  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Revisionsberättelse Brf Jordlöparen 2024

Vid granskning av Brf Jordlöparen 2, 769607-8794 räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 01.01.2024 – 31.12.2024, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Den kontanta kassan, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

04.04.2025 Johanneshov

---

Doria Schmidt

Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2025 07:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.04.2025 19:38

DOCUMENT ID:

Sy7U7F56ake

ENVELOPE ID:

HkLQYcTa1e-Sy7U7F56ake

DOCUMENT NAME:

revisionsberattelse-forening.docx.pdf

1 page

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                            |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------|
| 1. Doria Anna Matilda Schmidt<br>doria.schmidt@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 18.04.2025 07:47<br>18.04.2025 07:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.136.2 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed