



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Solsidan 3

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. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 7.</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 8.</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 10.</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 11.</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 18</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 1995-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2009-05-25 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
RÄVEN 12	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 567 kvm och 1 bostadsrättslokal om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 1687 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Yazdan Jazayeri Gilani	Ordförande
Annika Ulrika Charlotta Norrman Nordell	Styrelseledamot
Carl Norrman	Styrelseledamot
Simon Aspler	Styrelseledamot

### Valberedning

Ingrid Ödman

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Bengt Ivar Beergrehn    Auktoriserad revisor    Finnhammars revisionsbyrå

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-11. Beslut om stadgeändring samt inröstning av två nya ledamoter samt en suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

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

### Utförda historiska underhåll

- 1995** ● Renovering av portik - Målning av Entrédörr samt trapphus gathuset återstår  
Omputsning av fasad - på Trädgårdshuset  
Omläggning av tak - på Trädgårdshuset
- 2007** ● Nya balkonger - Nya balkonger
- 2010** ● Tätning av rökkanaler - Både gårds och gathus
- 2011** ● Installation av nya värmekablar på tak
- 2012** ● Renovering av gård - Ny beläggning samt växter  
Lagning av takfris mot gatan
- 2013** ● Lagning av stukturen på ytterfasad - I samband med att en del av stukturen sprack och föll ner.
- 2016** ● Spolning och inspektion av avloppsstammar - Ev åtgärder inom 2 år  
Renovering av elcentral - Inkl styrning av belysning
- 2016-2017** ● Renoivering av entré och portar  
Reparation av vattenskada - Försäkringsärende
- 2017** ● Renovering av elkablage, gårdshus - Gammalt kablage fr 30-talet
- 2018** ● Renovering av vägg, Tvättstuga - Omkakling  
Målning av yttertak  
Stor service / Hiss
- 2019** ● Lagning, fasad och friser  
Renovering av fönster  
Utfasning Gas/Uppdragn av 3-fas till 2 lägh.  
Målning, trapphus gård
- 2020** ● Värmeanläggning byte pump - pump bytt  
Fiberanslutning till samtliga lägenheter - Fiber ingår numera i årsavgiften

**2021** ● Renovering av dagvattenbrunn på gården

**2022** ● Byte till säkerhetsdörrar  
Spolning och filmning av stammar  
Byte av entrématta

**2023** ● Renovering del av tak

#### Planerade underhåll

**2024-2025** ● Takrenovering

**2025** ● Stambyte

#### Avtal med leverantörer

Takrenovering	Karlaplans plåtslageri AB
Takrenovering	Bygglandia AB
Takrenovering	Technoresolut AB
Takrenovering	DO Byggnadsplåtslageri AB
Besiktning av fastighet	NABO
Takrenovering	Roslagens Plåtkonsult AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Beslut om avgiftshöjning from 1 januari 2025

##### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 203 984	1 082 955	1 083 132	1 075 400
Resultat efter fin. poster	-1 207 114	-421 998	196 002	21 244
Soliditet (%)	-6	14	21	22
Yttre fond	1 520 866	1 052 973	916 699	780 965
Taxeringsvärde	90 489 000	90 489 000	90 489 000	62 710 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	706	628	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,0	89,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 433	2 372	2 372	1 742
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 047	2 204	2 207	1 618
Sparande per kvm totalyta, kr	-553	-154	180	69
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	12	14	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	215	179	140	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	21	17	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	258	212	172	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	2,58	-	-
Räntekänslighet (%)	7,7	3,46	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -981 446 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Detta är med anledning av underhåll såsom taklagning etc. Vi har även ökade kostnader för finansiering av lån. För att balansera detta har vi gjort en avgiftshöjning from 1 januari 2025.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	453 465	-	-	453 465
<b>Inträdesavgifter</b>	1 290 000			1 290 000
Upplåtelseavgifter	1 823 630	-	-	1 823 630
Fond, yttre underhåll	1 052 973	-21 011	488 904	1 520 866
Balkongfond	118 867	-	-	118 867
Balanserat resultat	-3 651 959	-400 987	-488 904	-4 541 850
Årets resultat	-421 998	421 998	-1 207 114	-1 207 114
<b>Eget kapital</b>	<b>-664 978</b>	<b>0</b>	<b>-1 207 114</b>	<b>-542 136</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 052 946
Årets resultat	-1 207 114
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-488 904
<b>Totalt</b>	<b>-5 748 964</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	85 247
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 663 717</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	1 203 984	1 082 955
Övriga rörelseintäkter	3	7 894	124 671
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 211 878</b>	<b>1 207 626</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 832 048	-1 199 730
Övriga externa kostnader	9	-234 925	-199 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140 421	-140 424
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 207 394</b>	<b>-1 539 769</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-995 516</b>	<b>-332 143</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 228	6 212
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-214 826	-96 068
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 598</b>	<b>-89 855</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 207 114</b>	<b>-421 998</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 207 114</b>	<b>-421 998</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 19	3 925 234	4 024 285
Maskiner och inventarier	12	38 405	53 845
Pågående projekt		980 296	570 383
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 943 935</b>	<b>4 648 514</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	200	200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>200</b>	<b>200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 944 135</b>	<b>4 648 714</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25 380	31 590
Övriga fordringar	15	3 928 887	233 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	45 655	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 999 922</b>	<b>265 208</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	165
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>165</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 999 922</b>	<b>265 373</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 944 057</b>	<b>4 914 087</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 277 095	2 277 095
Fond för yttre underhåll		1 520 866	1 052 973
Inträdesavgift		1 290 000	1 290 000
Balkongfond		118 867	118 867
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 206 828</b>	<b>4 738 935</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 541 851	-3 651 959
Årets resultat		-1 207 114	-421 998
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 748 964</b>	<b>-4 073 958</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-542 136</b>	<b>664 977</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 082 000	2 082 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 082 000</b>	<b>2 082 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 432 125	1 635 375
Leverantörsskulder		697 577	144 410
Skatteskulder		13 019	20 141
Övriga kortfristiga skulder		0	78 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	261 472	289 141
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 404 193</b>	<b>2 167 109</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 944 057</b>	<b>4 914 087</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-995 516</b>	<b>-332 143</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	140 421	140 424
	<b>-855 095</b>	<b>-191 719</b>
Erhållen ränta	3 228	6 212
Erlagd ränta	-175 973	-78 515
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 027 840</b>	<b>-264 021</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 087	19 995
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	401 481	125 524
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-671 447</b>	<b>-118 502</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-435 842	-570 036
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-435 842</b>	<b>-570 036</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	6 432 125	0
Amortering av lån	-1 635 375	-6 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>4 796 750</b>	<b>-6 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>3 689 462</b>	<b>-695 038</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>225 947</b>	<b>920 985</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 915 409</b>	<b>225 947</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Solsidan 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1 - 10 %
Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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	1 105 545	984 056
Årsavgifter lokaler	91 355	91 352
Påminnelseavgift	490	0
Dröjsmålsränta	0	195
Pantsättningsavgift	2 148	2 100
Överlåtelseavgift	4 299	5 252
Administrativ avgift	147	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
<b>Summa</b>	<b>1 203 984</b>	<b>1 082 955</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	3 561
Övriga intäkter	7 894	0
Försäkringsersättning	0	121 110
<b>Summa</b>	<b>7 894</b>	<b>124 671</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	71 487	51 279
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 388	82 457
Städning enligt avtal	52 800	52 800
Hissbesiktning	2 825	8 506
Brandskydd	6 213	0
Myndighetstillsyn	0	84 188
Sophantering	8 404	7 249
Snöröjning/sandning	18 130	5 813
Serviceavtal	5 869	0
Förbrukningsmaterial	0	315
<b>Summa</b>	<b>168 115</b>	<b>292 606</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	-2 364	34 500
Installationer	0	3 050
Tvättstuga	3 087	0
VVS	9 423	70 205
Värmeanläggning/undercentral	28 938	0
Elinstallationer	1 686	0
Hissar	15 651	89 791
Mark/gård/utemiljö	20 000	0
Vattenskada	887 871	118 530
Skador/klotter/skadegörelse	0	14 308
<b>Summa</b>	<b>964 292</b>	<b>330 384</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	70 480	0
Gemensamma utrymmen	0	21 011
Fönster	14 767	0
<b>Summa</b>	<b>85 247</b>	<b>21 011</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	20 724	20 621
Uppvärmning	362 270	301 521
Vatten	52 233	36 252
Sophämtning/renhållning	26 903	18 891
<b>Summa</b>	<b>462 130</b>	<b>377 285</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 988	77 127
Skadedjursförsäkring	3 064	0
Bredband	18 530	22 236
Fastighetsskatt	76 682	79 081
<b>Summa</b>	<b>152 264</b>	<b>178 444</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	2024	2023
Kreditupplysning	-1 691	1 315
Juridiska åtgärder	47 885	63 113
Inkassokostnader	0	940
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	7	0
Övriga förluster	165	0
Revisionsarvoden extern revisor	60 250	30 250
Föreningskostnader	488	1 273
Förvaltningsarvode enl avtal	65 409	74 266
Överlåtelsekostnad	6 018	7 352
Pantsättningskostnad	860	6 304
Korttidsinventarier	0	839
Administration	2 734	2 098
Konsultkostnader	52 800	7 375
Bostadsrätterna Sverige	0	4 490
<b>Summa</b>	<b>234 925</b>	<b>199 615</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE  
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	214 786	96 045
Dröjsmålsränta	40	23
<b>Summa</b>	<b>214 826</b>	<b>96 068</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	6 545 294	6 545 294
Årets inköp	25 929	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 571 223</b>	<b>6 545 294</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 521 009	-2 396 029
Årets avskrivning	-124 980	-124 980
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 645 989</b>	<b>-2 521 009</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 925 234</b>	<b>4 024 285</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 070 000	25 070 000
Taxeringsvärde mark	65 419 000	65 419 000
<b>Summa</b>	<b>90 489 000</b>	<b>90 489 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	182 853	183 200
Inköp	0	-348
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>182 853</b>	<b>182 853</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-129 007	-113 563
Avskrivningar	-15 441	-15 444
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-144 448</b>	<b>-129 007</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>38 405</b>	<b>53 845</b>
<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	200	200
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Vid årets början	570 383	0
Anskaffningar under året	980 296	570 383
Omklassificerat	-570 383	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>980 296</b>	<b>570 383</b>
<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	11 162	7 756
Skattefordringar	2 316	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	80
Transaktionskonto	2 862 256	219 677
Borgo räntekonto	1 053 153	6 105
<b>Summa</b>	<b>3 928 887</b>	<b>233 618</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 532	0
Förutbet försäkr premier	38 564	0
Förutbet bredband	5 559	0
<b>Summa</b>	<b>45 655</b>	<b>0</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	4,21 %	2 082 000	2 082 000
Handelsbanken	Löst	0 %	0	635 375
Handelsbanken	Löst	0 %	0	1 000 000
SEB	2025-11-28	3,10 %	3 500 000	-
SEB	2025-09-28	3,08 %	2 932 125	-
<b>Summa</b>			<b>8 514 125</b>	<b>3 717 375</b>
Varav kortfristig del			<b>6 432 125</b>	<b>1 635 375</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 514 125 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 209	0
Uppl kostnad Fastsöt entrepr	4 531	0
Uppl kostn el	2 277	0
Uppl kostnad Värme	36 486	0
Uppl kostnad Extern revisor	30 125	0
Uppl kostn räntor	59 142	20 289
Uppl kostn vatten	7 684	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 954	0
Förutbet hyror/avgifter	116 064	268 852
<b>Summa</b>	<b>261 472</b>	<b>289 141</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 982 125	4 017 375

## **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Föreningen har gjort större investeringar och uppbringat nya lån för att kunna täcka renoveringar för tak och stambyte. Det har även genomförs följande: • Förstudie taket, Brandskyddsgenomgång • Beställning av ny tvättmaskin • Belsut om avgiftshöjning from 1 januari 2025 • Flytt av lån från Handelsbanken till SEB • Bredband utgår från månadsavgiften • Undercentralen har genomgått försyn • Förslag på uppdaterade stadgar. Beslut 1 av 2 tillfällen togs under 2024

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Annika Ulrika Charlotta Norrman Nordell  
Styrelseledamot

---

Carl Norrman  
Styrelseledamot

---

Simon Aspler  
Styrelseledamot

---

Yazdan Jazayeri Gilani  
Ordförande

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

---

Finnhammars revisionsbyrå  
Bengt Ivar Beergrehn  
Auktoriserad revisor

# 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."

## YAZDAN JAZAYERI GILANI

### Ordförande

Serienummer: 86c7f4ed2dcc1b[...]9b0f51188aa76

IP: 145.14.xxx.xxx

2025-06-17 15:39:39 UTC



## CARL NORRMAN

### Styrelseledamot

Serienummer: ca7c528807c0b1[...]efa1d5598eb19

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-06-17 15:47:16 UTC



## A U NORRMAN NORDELL

### Styrelseledamot

Serienummer: 4daf9b7af5ed93[...]a8aa812534fc7

IP: 91.130.xxx.xxx

2025-06-17 15:48:37 UTC



## SIMON ASPLER

### Styrelseledamot

Serienummer: 911375f304d2f6[...]d346998c969f9

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-06-17 16:07:07 UTC



## Bengt Ivar Beergrehn

### Revisor

Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4

IP: 90.226.xxx.xxx

2025-06-17 17:43:52 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.