

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Salladsåkern

769611-5612

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salladsåkern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024 och 2029.

Föreningen amorterar 250.000 SEK/år.

Årsavgifterna justerades med 10% per 2024-06-01.

Sommaren 2024 installerades nya brevlådor i föreningen enligt krav från Post Nord.

8 stycken laddningsstationer för elfordon har installerats, togs i drift januari 2025.

Parkeringsavgifterna för såväl carport som parkeringsplats justerades med 100 SEK/mån per 2025-04-01.

Räkenskapsåret 2025 fokuserar att stabilera föreningens ekonomi på bästa möjliga sätt.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fotnoten.

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

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

### **Styrelsen**

Föreningen tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter från föreningen, två i förening av följande personer:

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen och andra förtroendeposter har under året uppgått till 129 561 kr (60 371 kr) inkl arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

### **Ordinarie styrelseledamöter**

Jan Hajdus	Ordförande
Indira Zuzic	Ledamot
Iza Babylonia Sao Pedro	Ledamot
Christian Skog	Ledamot
Mikael Staverud	Ledamot
Owe Björn Lundgren	Ledamot
Nadia Willman	Ledamot

### **Styrelsesuppleanter**

Talip Türkeli	Suppleant
---------------	-----------

### **Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Christian Skog, Jimmy Bergman och Mikael Staverud.

### **Revisor**

Robert Malmer, MT Revision AB

### **Valberedning**

Henrik Larsson  
Sammanställande  
Emelie Staverud

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21  
Extra föreningsstämma hölls 2024-09-05

### **Fastighetsfakta**

Föreningen äger fastigheten Järfälla Skälby 3:1468 i Järfälla kommun, marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 46 (46) bostadsrätter och 2 (2) hyresrätter med en total boyta av 4339,7 (4292) kvm.

Föreningen har en mindre föreningslokal samt gemensam tvättstuga.  
Dessutom finns 61 parkeringsplatser, 20 carport samt 2 förråd.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus och 9 småhus. Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 565 m<sup>2</sup>, varav 4 545 m<sup>2</sup> utgör boyta och 20 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt hyr ut 2 lägenheter och 2 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

Antal	Typ	Total yta
4	1 rum & kök	190,5
8	2 rum & kök	538,4
36	4 rum & kök	3823,2

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Järfälla Redovisning AB
Teknisk förvaltning	EFS AB
Fastighetsskötsel	EFS AB
Markskötsel	EFS AB
Snöröjning	EFS AB
Lägenhetsförteckning	Järfälla Redovisning AB
Kabel-TV/Bredband	Tele2
Sophämtning	Järfälla Kommun
Vatten	Järfälla Kommun
Fjärrvärme	EoN
El	EoN
Skötsel av hissar	St:Eriks Hiss
Parkering	Aimo Park

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024 och 2029.
- Föreningen amorterar 250.000SEK/år.
- Årsavgifterna justerades med 10% per 2024-06-01.
- Sommaren 2024 installerades nya brevlådor i föreningen enligt krav från Post Nord.

- 8 stycken laddningsstationer för elfordon har installerats och togs i drift i januari 2025.
- Parkeringsavgifterna för såväl carport som parkeringsplats justerades med 100SEK/mån per 2025-04-01.
- Räkenskapsåret 2025 fokuserar att stabilera föreningens ekonomi på bästa möjliga sätt.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fotnoten.

### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 46 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.  
Överlåtelseavgift betalas av köpare.  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

From juni 2024 höjdes avgiften med 10%.

#### Hyror

Under hösten 2023 förhandlades nya hyror med hyresgästerna som gäller from 2024.

#### Amortering

Föreningen har amorterat 250 000 SEK 2024.

#### Fastighetsavgift

Underlag för småhus 36 bostadsbyggnader 0,75% av 45 720 000:- (44 577 612:-)  
Underlag för hyreshus 12 lägenheter 0,3% av 6 520 008:- (6 356 004:-)  
Underlag för lokaler 1% av 77 000:- (77 000:-)

Skatten beräknas till 363 230 kr (354 170 kr) för 2024.

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften är max 1 630 kr (1 589 kr) per lägenhet för taxering av hyreshusenhet.

#### Yttre underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med SEK 499 000:- för 2024 enligt underhållsplanen.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat & ställning

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	3 837	3 631	3 643	3 647
Resultat efter finansiella poster	-979	-340	-2 121	-920
Soliditet (%)	48	49	47	48
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	775	728	732	732
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 616	6 671	6 780	6 890
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 971	7 028	7 223	7 339
Sparande per kvm (kr/kvm)	-118	22	-368	-105
Räntekänslighet (%)	9	10	10	10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	299	241	224	213
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	75	81	50

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Upplysning vid förlust

- Styrelsen har avvaktat till 2024-06-01 med att höja avgifterna, avgifterna är höjda med 10%. Avgifter kommer att behöva höjas ytterligare om ränteläget ligger kvar. Då det är många medlemmar som har ansträngd ekonomi har styrelsen valt att höja avgiften med än lägre procent än nödvändigt. För ytterligare avgiftshöjningar kommer tas beslut under kommande år 2025.
- Akuta läckage på föreningens vattenledningar har orsakat höga merkostnader. Man har behövt ta in entreprender för att åtgärda dessa problem.
- Det förändrade ränteläget gör att föreningen har mycket högre räntekostnader. Då världsekonomin har haft en större påverkan under 2023 & 2024 så har det varit svårt att få ner lägre ränta med banken.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Dispositions- underhållsf</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	30 380	4 902	800	-6 196	-340	<b>29 546</b>
Disposition av föregående års resultat:				-340	340	<b>0</b>
Avsättningsfond			499			<b>499</b>
Uttag underhållsfond				-499		<b>-499</b>
Årets resultat					-979	<b>-979</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 380</b>	<b>4 902</b>	<b>1 299</b>	<b>-7 035</b>	<b>-979</b>	<b>28 567</b>

Dispositionsfond 800 000

Fond för yttre underhåll 499 000

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 035 338
årets förlust	-978 935
	<b>-8 014 273</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	499 000
i ny räkning överföres	-8 513 273
	<b>-8 014 273</b>

### Fond för yttre underhåll

Fond yttre underhåll 2024-12-31	499 000
Årets förändring	499 000
<b>Fond för yttreunderhåll efter stämmans beslut 2025-05-28</b>	<b>998 000</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 837 021	3 631 246
Övriga rörelseintäkter	3	0	579 554
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 837 021</b>	<b>4 210 800</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 706 098	-2 662 532
Övriga externa kostnader	5	-334 387	-492 407
Personalkostnader	6	-129 561	-60 371
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-439 685	-439 685
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 609 731</b>	<b>-3 654 995</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>227 290</b>	<b>555 805</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 125	172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 238 350	-895 980
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 206 225</b>	<b>-895 808</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-978 935</b>	<b>-340 003</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-978 935</b>	<b>-340 003</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-978 935</b>	<b>-340 003</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	57 269 190	57 708 875
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	796 697	80 376
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 065 887</b>	<b>57 789 251</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 065 887</b>	<b>57 789 251</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 617	23 744
Övriga fordringar	9	196 205	790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	106 781	100 775
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>321 603</b>	<b>125 309</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 314 771	2 918 023
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 314 771</b>	<b>2 918 023</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 636 374</b>	<b>3 043 332</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 702 261</b>	<b>60 832 583</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		35 282 141	35 282 141
Dispositionsfond		800 000	800 000
Fond för yttre underhåll	11	499 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 581 141</b>	<b>36 082 141</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-7 035 338	-6 196 335
Årets resultat		-978 935	-340 003
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 014 273</b>	<b>-6 536 338</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 566 868</b>	<b>29 545 803</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	10 250 000	30 500 000
Förskott från kunder		0	6 460
Leverantörsskulder		299 090	145 680
Skatteskulder		48 819	39 922
Övriga skulder		1 128	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	536 356	594 718
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 135 393</b>	<b>31 286 780</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 702 261</b>	<b>60 832 583</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-978 935	-340 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	439 685	439 685
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-539 250</b>	<b>99 682</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-54 718	825
Förändring av kortfristiga fordringar	-202 142	627 804
Förändring av leverantörsskulder	153 410	-193 029
Förändring av kortfristiga skulder	5 769	278 783
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-636 931</b>	<b>814 065</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-716 321	-80 376
Försäljning av bostadsrätt	0	1 850 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-716 321</b>	<b>1 769 624</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-250 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-250 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 603 252</b>	<b>2 083 689</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	2 918 023	834 334
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 314 771</b>	<b>2 918 023</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Markanläggningar	20 år

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller

kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-3 362 404	-3 160 614
Hyror bostäder	-244 200	-223 085
Hyror lokaler/förråd	-7 200	-7 200
Debitering fjärrvärme uterum enligt avtal	-3 600	0
Hyror carport och parkeringsplatser	-212 429	-202 099
Intäker Aimo-park	-12 150	-23 097
Kabel-TV intäkter	0	-2 880
Avgift överlåtelse köpare	-4 298	-6 562
Avgift pantsättning	-4 584	-5 775
Påminnelseavgifter	-165	66
Kredit avgifter	14 009	0
	<b>-3 837 021</b>	<b>-3 631 246</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna offentliga bidrag/elstöd	0	-14 252
Försäkringsersättningar	0	-563 788
Övriga rörelseintäkter	0	-1 514
	<b>0</b>	<b>-579 554</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El för belysning	109 058	76 407
El laddstolpar	917	0
Uppvärmning	698 987	792 190
Vatten och avlopp	277 538	231 878
Städning trapphus/tvättstuga	15 323	76 786
Återvinning miljörum	100 854	111 066
Sophämtning/renhållning	60 187	66 543
Fastighetsskötsel avtal EFS	115 032	108 000
Underhåll fastighet	546 599	403 421
Yttre miljö samt parkering	42 677	98 048
Snöröjning/sandning	50 416	99 200
Kabel-TV/Bredband	219 184	158 728
Övriga fastighetskostnader	3 667	24 017
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	363 230	354 170
Fastighetsförsäkringspremier	102 429	62 078
	<b>2 706 098</b>	<b>2 662 532</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	12 222	24 986
Programvaror	11 244	8 754
Kreditförsäljningskostnader	450	114
Kontorsmateriel	2 461	6 007
Trycksaker	3 000	3 675
Datakommunikation	5 682	4 616
Förluster på kundfordringar	0	24 569
Ersättningar till revisor	36 457	59 635
Föreningskostnader	2 916	6 854
Styrelseomkostnader	8 025	5 200
Gårdsdagar	5 109	20 813
Redovisningstjänster	144 000	144 000
Övriga förvaltningskostnader	0	21 578
Konsultarvoden	75 000	81 250
Bankkostnader	9 333	6 927
Övriga externa tjänster (mäklararvode förs ny BRF-LGH)	0	61 797
Övriga föreningskostnader	18 487	11 632
Justering/avrundning	1	0
	<b>334 387</b>	<b>492 407</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvoden och andra ersättningar	98 589	45 938
Sociala kostnader	30 972	14 433
<b>Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>129 561</b>	<b>60 371</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 625 290	65 625 290
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 625 290</b>	<b>65 625 290</b>
Ingående avskrivningar	-7 916 415	-7 476 730
Årets avskrivningar	-439 685	-439 685
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 356 100</b>	<b>-7 916 415</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 269 190</b>	<b>57 708 875</b>
Taxeringsvärden byggnader	52 041 000	48 633 000
Taxeringsvärden mark	67 284 000	53 988 000
	<b>119 325 000</b>	<b>102 621 000</b>
Bokfört värde byggnader	30 869 190	31 308 875
Bokfört värde mark	26 400 000	26 400 000
	<b>57 269 190</b>	<b>57 708 875</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 376	0
Inköp	716 321	80 376
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>796 697</b>	<b>80 376</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>796 697</b>	<b>80 376</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9	790
Fordringar	60	0
Moms	196 136	0
	<b>196 205</b>	<b>790</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	35 695	31 039
Tele2	55 521	54 796
Programlicenser	9 390	8 940
Bostadsrätterna medlemsavgift	6 000	6 000
Upplupna ränteintäkter	175	0
	<b>106 781</b>	<b>100 775</b>

### Not 11 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	499 000
Reservering enligt stadgar	499 000	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-499 000
	<b>499 000</b>	<b>0</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	2,71	2026-09-28	10 000 000	10 000 000
SEB	2,88	2028-09-28	10 000 000	10 000 000
SEB	2,99	2025-02-28	10 250 000	10 500 000
			<b>30 250 000</b>	<b>30 500 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			250 000	250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 000 000 kr.

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

### Not 13 Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
El	14 835	9 714
Värme	87 190	97 712
Återvinning/sophantering	5 483	6 243
Arvoden	62 967	64 938
Sociala avgifter	19 784	20 403
Ränta	15 024	23 363
Avgifter och hyror	331 073	292 218
Underhåll fastighet vattenskada	0	80 127
	<b>536 356</b>	<b>594 718</b>

#### **Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen fortsätter med arbetet av förbyggande åtgärder kring vatten och VVS. Fortsättning av arbete för installation av laddstolpar kommer också göras.

#### **Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	36 078 000	52 158 000
	<b>36 078 000</b>	<b>52 158 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Hajdus  
Ordförande

Indira Zuzic

Jan Christian Skog

Lars Mikael Staverud

Nadia William

Owe Björn Lundgren

Izla Babylonia Sao Pedro

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Malmer  
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."

## JAN HAJDUS

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: *afc530facde50a[...]b6e5f2d0ca30e*

IP: 193.14.xxx.xxx

2025-03-25 15:21:38 UTC



## Nadia William

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: *b1d2d4abbd17f6[...]c9ca27789bbca*

IP: 178.174.xxx.xxx

2025-03-25 15:26:13 UTC



## CHRISTIAN SKOG

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: *58302bdd9de47d[...]ea12aea2dee61*

IP: 78.79.xxx.xxx

2025-03-25 15:28:54 UTC



## MIKAEL STAVERUD

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: *5c68c540009828[...]7c992ce21b9f0*

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-03-25 18:21:08 UTC



## Owe Björn Lundgren

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: *1435022505a50b[...]1f67f1df54956*

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-03-26 09:17:00 UTC



## Indira Zuzic

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: *72fc5d22aab7e3[...]d1f03d1fff52e*

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-26 15:55:41 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

# 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."

## IZLA SAO PEDRO

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: 3b87400b735496[...]47babce7b3173

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-03-26 18:57:22 UTC



## Robert Malmer

### Revisor

Serienummer: 965650801fa3fa[...]cd84e06d6ca96

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-03-27 06:04:35 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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.