

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1 med säte i NACKA org.nr. 714000-2465 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-13.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av 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.

Föreningen äger och förvaltar

Fastigheten Nacka Tattby 7:1 ägs av föreningen sedan 2012. Fastigheten Nacka Tattby 7:2 upplåts med tomträtt.

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
TATTBY 7:2	Nacka Kommun	10 år	2034-06-30	1972
TATTBY 7:1	Nacka Kommun	0 år		1972

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
14	lokaler (hyresrätt)	3 112
473	lägenheter (varav 471 upplåtna med bostadsrätt)	34 063
Totalt 487 objekt		37 175

Styrelsens sammansättning

Namn

Roll

Styrelsens sammansättning fram till stämma 2024-06-03

Jens Olof Storberget, ordförande
Mona Sydow Bäckman
Susanne Vestergren
Karl David Eiderbrant
Anna Cecilia Ch Rende
Carl Fredrik Ek
Per Ove Forsmark

Styrelsens sammansättning efter stämma 2024-06-03

Mona Sydow Bäckman, ordförande
Susanne Vestergren
Karl David Eiderbrant
Jonas Gustafsson
Carl Fredrik Ek, avgått 2025
Veronica Widell
Per Ove Forsmark, avgått 2025

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mona Sydow Bäckman, Susanne Vestergren

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mona Sydow Bäckman, Susanne Vestergren, Karl David Eiderbrant, Jonas Gustafsson och Veronica Widell.

Revisorer valda av föreningsstämma: Lennart Palmquist med Lena Andersson som suppleant samt auktoriserad revisor My Bolin, Balansen HB.

Valberedning har varit: Katarina Björk, Gösta Wallerius samt Hans Östergren, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 122 röstberättigade medlemmar, varav 22 via fullmakt. Extra föreningsstämma hölls 2024-11-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts i två steg, 12% 2024-01-01 samt 7% 2024-07-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Under 2024 har föreningen:

- Tak på två gårdar har bytts.
- Byte av en undercentral för vatten och värme
- Obligatorisk ventilationskontroll utförd (OVK)
- Garagens kvalitet undersöks- inga brister som behöver åtgärdas i dagsläget

- Solcellsförstudie gjord. Beslutat att ej installera solceller
- Förstudie stambyte inledd
- Skyddsrummens prestanda - genomgång inledd.
- Genomfört en utredning av fukt i mark och souterräng
- Kostnad för användning av tvättstugorna debiteras vid användning efter stämmobeslut
- Kontrollmätning av vatten har gjorts med godkänt resultat
- Röjning av skogsbetesmark
- Anläggande av blomningszoner (oklippta gräsytor har införts för att stärka pollinering och stödja den biologiska mångfalden.)
- Fiberlösning för bredband
- Infört Grannsamverkan mot brott.
- Förberedande arbete inför nytt sophanteringssystem
- Fortsatt utbyte av balkongdörrar
- SBA (Systematisk brandskyddskontroll) införts
- Linjemålning av parkeringsplatser och städning av garage

Branden

I juni 2024 uppkom en brand på grund av en olyckshändelse i samband takarbete på ett av husen på N-gården. Tack vare konstruktionen begränsades branden till taket. Lägenheterna fick rök- och vattenskadorna som medförde totalrenovering av dessa. Även stammarna byttes.

Föreningens fastighetsförsäkring har trätt i kraft och skaderegleringen har hanterats via försäkringsbolaget.

Underhållsplan

Framtagen och arbetet fortgår efter den sedan 2024

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal, Leverantör

Ekonomisk- och administrativ förvaltning, HSB
Finansiell förvaltning, HSB
Fastighetsskötsel, HSB
Teknisk förvaltning, HSB
Fastighetsanalys & Underhållsplanering, HSB
Markskötsel, HSB, underentreprenör Azalea
Vinterunderhåll, HSB, underentreprenör Azalea
Elnät högspänning, Nacka Energi
El leverans, Fortum
Trappstädning, Politan Städ
Entrémattor, CWS Boco Sweden AB
Service tvättstugor, Entema
Parkering, Parkit Sweden AB
Bergvärmeanläggning, Ferla (hette tidigare Enstar)
IDM lägenhets el, Techem IMD Sverige AB
Försäkringsmäklare, Söderberg & Partner
Fastighetsförsäkring, Folksam
Serviceavtal Brandsäkerhet, Dafo
Digital TV, Tele 2
Fibernät och underhåll av fibernät, Asedo, underleverantör Open Infra
Bredband, Asedo, underleverantör Internetnord
IT-leverantör till kontoret, hård- och mjukvara, Asedo

Tidigare utfört underhåll

Årtal	Åtgärd
2022	Takomläggning och fasadbyte förskolan
2022	Takomläggning 5 gårdar (B-F) A-gården bytt tidigare år
2022	Takomläggning tvättstuga 3
2022	Ny belysningsarmatur Bygatan
2022	Reparation och underhåll av undercentraler för värme D-gården
2022	Byte av balkongdörrar - ca 20 st utbytta
2022	Renovering av bastu med digitalt bokningssystem
2022	Ny ugn och frys till förskolan
2022	Bytt rörböjare i förrådsutrymmen källare
2023	Ny undercentral A-gården
2023	Ny underhållsplan framtagen (50 år)
2023	Nytt avtal med förskolan
2023	Nytt parkeringsbolag
2023	Nytt städbolag

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av undercentraler för vatten och värme
- Iordningsställande av miljöstationer med utvidgad sortering enligt Nacka kommuns regelverk
- Stambyte (påbörjas 2027) Fortsatt förberedande arbete inför kommande stambyte
- Fortsatt takbyten enligt plan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 37 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 601 och under året har det tillkommit 44 och avgått 43 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 602.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	99	123	239	241	256
Skuldsättning, kr/kvm	6 235	6 250	6 259	6 282	6 298
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 805	6 821	6 831	6 856	6 873
Räntekänslighet, %	7	8	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	221	213	292	218	107
Årsavgifter, kr/kvm	931	868	642	623	623
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	81	64	69	79
Totala intäkter, kr/kvm	1 018	987	923	823	721
Nettoomsättning, tkr	35 507	33 272	34 148	30 391	26 658
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 834	-3 062	2 197	2 556	3 117
Soliditet, %	18	20	20	20	19

Definitioner av nyckeltal framgår under Not 1

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som ej är likviditetspåverkande.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för 2025 med 9%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 553 354	0	0	5 553 354
Upplåtelseavgifter, kr	766 190	0	0	766 190
Uppskrivningsfond, kr	50 000 000	0	0	50 000 000
S:a bundet eget kapital, kr	56 319 544	0	0	56 319 544
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 481 058	-3 061 940	0	1 419 118
Årets resultat, kr	-3 061 940	3 061 940	-3 834 196	-3 834 196
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 419 118	0	-3 834 196	-2 415 078
S:a eget kapital, kr	57 738 662	0	-3 834 196	53 904 466

* Styrelsen har beslutat att inte göra någon avsättning till underhållsfond, i enlighet med föreningens stadgar.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 419 118
Årets resultat, kr	-3 834 196
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 415 078

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 415 078
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	35 506 909	33 272 442
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 326 706	3 437 612
Summa Rörelseintäkter		37 833 614	36 710 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-23 877 127	-22 130 575
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 333 909	-894 816
Personalkostnader	Not 6	-1 062 849	-1 069 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 824 566	-6 770 081
Summa Rörelsekostnader		-33 098 451	-30 864 923
Rörelseresultat		4 735 163	5 845 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	141 611	128 818
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-8 710 970	-9 035 888
Summa Finansiella poster		-8 569 359	-8 907 071
Resultat efter finansiella poster		-3 834 196	-3 061 940
Resultat före skatt		-3 834 196	-3 061 940
Årets resultat		-3 834 196	-3 061 940

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	277 210 964	281 868 157
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	303 148	394 946
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	3 716 121	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		281 230 233	282 263 103
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 300	5 300
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		5 300	5 300
Summa Anläggningstillgångar		281 235 533	282 268 403

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		74 760	479 565
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 541 941	4 120 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	4 966 524	3 825 820
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 583 225	8 425 410
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	3 325 783	5 404 929
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 325 783	5 404 929
Summa Omsättningstillgångar		11 909 008	13 830 339
Summa Tillgångar		293 144 541	296 098 742

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 319 544	6 319 544
Uppskrivningsfond	50 000 000	50 000 000
Summa Bundet eget kapital	56 319 544	56 319 544
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	1 419 118	4 481 058
Årets resultat	-3 834 196	-3 061 940
Summa Ansamlad förlust	-2 415 078	1 419 118
Summa Eget kapital	53 904 466	57 738 662

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15175 988 644	150 158 000
Summa Långfristiga skulder	175 988 644	150 158 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	55 810 000	82 200 648
Leverantörsskulder	1 685 486	986 305
Skatteskulder	27 205	13 813
Övriga kortfristiga skulder	65 423	79 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 165 663 317	4 922 160
Summa Kortfristiga skulder	63 251 431	88 202 079
Summa Skulder	239 240 075	238 360 079
Summa Eget kapital och skulder	293 144 541	296 098 742

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 735 163	5 845 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 824 566	6 770 081
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 824 566	6 770 081
Erhållen ränta	141 611	128 818
Erlagd ränta	-8 747 410	-10 027 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 953 930	2 716 366
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-872 221	1 478 527
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 476 439	-2 597 098
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	604 218	-1 118 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 558 148	1 597 795
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 791 696	-2 579 821
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 791 696	-2 579 821
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-560 004	-335 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-560 004	-335 000
Årets kassaflöde	-2 793 552	-1 317 026
Likvida medel vid årets början	9 480 503	10 797 529
Likvida medel vid årets slut	6 686 951	9 480 503

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Enligt föreningens stadgar är det inte erforderligt att avsätta medel till fonden för yttre underhåll.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan

variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	27 126 003	23 358 497
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	4 601 410	6 219 539
	Hyror lokaler	1 935 070	2 023 936
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 443 800	1 083 690
	Hyror förbrukningsbaserad	16 387	0
	Hyror övrigt	136 767	123 375
	Övriga primära intäkter	248 272	464 005
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	35 507 709	33 273 042
	Hyresbortfall	-800	-600
	<i>Summa</i>	-800	-600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	35 506 909	33 272 442
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	2 102 409	164 920
	Övriga sekundära intäkter	224 297	3 272 692
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 326 706	3 437 612

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 839 518	-3 475 814
	Snö och halk-bekämpning	-880 861	-725 628
	Reparationer	-1 726 764	-1 472 214
	Planerat underhåll	-384 030	-869 966
	Försäkringsskador	-2 395 612	-1 200 133
	El	-5 201 371	-5 660 533
	Vatten	-3 002 324	-2 268 309
	Sophämtning	-902 037	-927 418
	Fastighetsförsäkring	-601 327	-512 957
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-808 280	-763 127
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 395 764	-2 559 894
	Tomrättsavgäld	-83 000	-40 000
	Kabel-TV	-170 424	-349 400
	Kollektiv anslutning bredband *	-686 718	-469 116
	IT-lösning/fiber	-799 097	-836 066
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-23 877 127	-22 130 575

*Bredband Ownit fram till maj 2024, därefter Asedo

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror arrenden och leasing *	-116 560	-151 528
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-181 087	-96 066
	Administrationskostnader bla. juridiska åtgärder	-427 003	-437 800
	Extern revision	-74 500	-58 600
	Konsultkostnader	-169 941	-37 550
	Medlemsavgifter	-13 870	-13 870
	Föreningsverksamhet	-59 468	-43 195
	Övriga förvaltningskostnader	-291 480	-56 207
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 333 909	-894 816

* Hyror, arrenden och leasing avser Wasa Kredit IT-lösning under 2024

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 500	-21 050
	Styrelsearvode	-529 813	-574 524
	Löner och övriga ersättningar	-287 696	-217 384
	Sociala avgifter	-225 139	-231 778
	Pensionskostnader och förpliktelser	-2 701	-24 715
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 062 849	-1 069 451
	Garantibelopp 2024 uppgår till 15 400kr		
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 919	1 615
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	139 692	127 202
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	141 611	128 818
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-8 709 114	-9 028 308
	Övriga räntekostnader	-1 856	-7 580
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-8 710 970	-9 035 888

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	237 297 276	235 403 905
	Ingående anskaffningsvärde mark	93 186 220	93 186 220
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 346 609	16 660 159
	Årets investeringar	2 075 575	2 579 821
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	349 905 680	347 830 105
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-115 961 948	-109 284 517
	Årets avskrivningar	-6 732 768	-6 677 431
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-122 694 716	-115 961 948
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	50 000 000	50 000 000
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	50 000 000	50 000 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	277 210 964	281 868 157
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	407 000 000	407 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 949 000	2 949 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	218 000 000	218 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 356 000	3 356 000
	<i>Summa</i>	631 305 000	631 305 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	269 630 600	269 630 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	269 630 600	269 630 600
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 937 823	2 562 823
	Årets försäljning/utrangering	0	-625 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 937 823	1 937 823
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 542 877	-2 075 227
	Årets avskrivningar	-91 798	-92 650
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	625 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 634 675	-1 542 877
	<i>Utgående redovisat värde</i>	303 148	394 946

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	3 716 121	0
	Omklassificering till byggnad	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 716 121	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 361 168	4 075 574
	Övriga fordringar	180 773	44 451
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 541 941	4 120 025
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	801 944	597 273
	Elintäkter	1 970 230	2 921 279
	Försäkringsers avseende kostnader brand	1 303 101	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	891 249	307 268
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	4 966 524	3 825 820
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	32 782	46 664
	Nordea	25 848	19 283
	SBAB	3 267 153	5 338 981
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 325 783	5 404 929

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,31%	2028-06-21	52 652 170	260 000
SBAB	3,78%	2026-11-12	46 500 000	0
SBAB	3,81%	2027-11-12	50 408 000	0
SBAB	3,81%	2025-09-10	53 250 000	0
SBAB	3,26%	2028-01-19	26 988 474	300 000
SBAB	3,36%	2025-09-15	2 000 000	0
			231 798 644	560 000

Långfristig del	175 988 644
Nästa års amortering av långfristig skuld	560 000
Lån som ska konverteras inom ett år	55 250 000
Kortfristig del	55 810 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	560 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 240 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,62%
Finns swap-avtal	Nej

Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut: 269 630 600

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	2 589 612	2 511 598
Upplupna räntekostnader	62 934	99 374
Övriga upplupna kostnader	3 010 771	2 311 188
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 663 317	4 922 160

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Mona Sydow Bäckman

Karl David Eidebrant

Jonas Gustafsson

Veronica Widell

Susanne Vestergren

Lennart Palmquist, förtroendevald revisor

My Bolin, auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.