

Årsredovisning för

Brf Dikten 2

716421-6272

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-20
Underskrifter	21

Styrelsen för Brf Dikten 2 (716421-6272) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-08-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-23. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Dikten 1 i Solna kommun, omfattande adresserna Brommavägen / Brommavägen 2-8 / Hagbyvägen 1-3 / Virebergsv. 9-11
Dikten 1 byggdes år 1957.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2070-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
176	Lägenheter, bostadsrätt	12 454
10	Lägenheter, hyresrätt	593
63	Lokaler, hyresrätt	5 721
17	Antal p-platser	
80	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-04-24. På stämman deltog 94 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-09-16. 25 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades ändringar i stadgarna.

Styrelsen utlyste även ytterligare en extrastämma senare under året. Den andra extrainsatta stämman ägde rum 2024-12-12. Under denna stämma behandlades omvandling av tandläkarpraktiken till bostadsrätt. Antal medlemmar som deltog på extrastämman var 30.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Kristina Dedo	Ordförande
Steven Wamala	Kassör
Jacob Godin Forsberg	Ledamot
Erik Svensson	Ledamot
Jean Silverörn	Suppleant
Lars Lindman	Suppleant
Akbar Ansari	Suppleant
Betel Menghis	ledamot

Föreningens firma tecknas av Kristina Dedo, Steven Wamala, Jacob Godin Forsberg, Erik Svensson och Betel Menghis.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Margareta Kleberg, Internrevisor har varit Fredrik Smeberg

Valberedningen har utgjorts av Andrej Silverörn och Stefan Johansson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-2024	Byte till ledbelysning inkluderat byte av samtliga utrymningsskyltar i alla gemensamma utrymmen.
2023-2024	Etapp 1 och 2 Renovering av bottenplatta i Garaget
2023-2024	Två hyreslägenheter har omvandlat och sålts som bostadsrätt
2023-2024	V9, Byte av stigare (inkommande el) från huvudledning till elcentral.
2021	Renoveringen av föreningens samtliga hissar som påbörjades 2020 har slutförts, samtliga är nu handikappanpassade och moderniserade för att uppfylla lagkrav. Dem som är belägna på V9 samt V11 har även försetts med rökgasevakuering enligt lagkrav. Renovering av fasad på V9 har påbörjats och kommer färdigställas våren 2022. 4 st pumpar i bergvärmeanläggningen har bytts ut. 7 st kondenspumpar i vindsutrymmet har bytts ut.
2020	Nytt tak på Virebergsvägen 9, där det gamla plåttaket ersattes med ett nytt papptak. Solpaneler installerade på föreningen samtliga tak. Nya fönster till lokalhyresgästerna på Brommavägen. Ny garageramp med värme ner till garaget Hagbyvägen. Renovering av sockeln Brommavägen. Byte av föreningens samtliga hissar påbörjad 2020 och planeras vara slutförd juni 2021.

- 2019 Asbestsanering och åter isolering av ca 2600 rörböjar i allmänna utrymmen och lokaler. Installerat ett extra tilluftsdon bakom element i samtliga lägenheter (förutom 2:orna med franska balkonger) vilket gjort att vi nu har en godkänd OVK. Vi har genomfört en stamventilsinjustering för att säkra upp rätt flöde till elementen. Branddörrarna på våningsplanen i v9/v11 har fått rökdetektorer installerade, står nu öppna och stängs vid brand. Det ger mindre slitage på dörrar och gångjärn, vi kan då undvika kostsamma reparationer. Nya porttelefoner är installerade.
- 2018 Nya stentrappor upp till innergård, inklusive värmeslingor, från Virebergsvägen och Brommavägen. Fönsterbytet som påbörjades under 2017 slutfördes hösten 2018. Ytterligare några träd på gården har fått permanent belysning. Ventilation på Brommavägens tak har fått nya huvar för att undvika att det kommer in regn/snö.
- 2017 Omläggning av tak på Brommavägen, kompletterat med fallskydd och ny isolering på krypvinden. Termiska ventiler monterade på varmvatten stammar för att få en bättre kontroll på varmvattenflödet. Ny, starkare varmvatten- cirkulationspump monterat i undercentralen. Fönsterbytet påbörjat i V11, avbröts i oktober p g a asbestkontaminering i undercentralen. Bytet återupptogs början i januari 2018 med ny montagefirma. Kompletterat med bricköppning in till festlokalen i V11. Nya datorer med tillhörande MS Officepaket till kansliet. Ny, permanent trädgårdsbelysning. Större expansionskärl för radiatorvatten monterade i undercentralen. I samband med vattenläcka i rör i undercentralen har dusch/toaletten renoverats. Nytt, effektivare torkaggregat är installerat i Brommavägens tvättstuga.
- 2016 Tätning av tak Brommavägen, byte av tak kommer att ske 2017. Intrimning och genomgång av energilagret med hjälp av extern konsult. Byte garageport Brommavägen. Komplettering av cirkulationspump för återvinning av frånluftsvärme. Omregistrering av alla brickor i bricksystemet, alla brickor som inte har omregistrerats har inaktiverats.
- 2015 Under året har vi renoverat garagegolvet hos Grängsgräset, installerat ny ventilation i lokalerna på Brommavägen (slutförs under 2016), bytt luckor till sopnedkast (slutförs under 2016), satt upp nya informationstavlor i portarna, installerat ett nytt bokningssystem för tvättstugorna samt undersökt tillståndet på våra fönster och inlett en upphandling av ett fönsterbyte som kommer att beslutas om på årsmötet 2016.
- 2014 Det har varit ett relativt lugnt år om man jämför med

- tidigare år vilket givetvis är bra. Givetvis sker det saker hela tiden men inga större akuta vattenläckor eller investeringar har tagit vår tid i anspråk. För att nämna några händelser är att vi lyckats identifiera och åtgärda orsaker till frekventa stopp i en av lägenheterna på Brommavägen 4. Onormalt många böjar i avloppet gjorde att det blev för trångt efter vårt re-liningsarbete. Vi tvingades bryta upp golvet, lägga nya rör vilket blev bra. Vi har bytt balkongtaken på Brommavägen p g a att det var läckage mellan tak och vägg, målat golv i cykelförråd och förbättrat ventilationen hos vår lokalhyresgäst S:t Eriks bilplåt.
- 2013 I Maj började vi producera egen värme och varmvatten genom vårt energilager. I samband med det avslutades vårt fjärrvärmeavtal med Norrenergi. Re-linings arbetet avslutades helt våren 2013, det har varit uppföljningsarbeten i Brommavägen 4 som dragit ut på tiden. Festlokalen har renoverats på grund av vattenskadan som inträffade under 2012, nytt golv, nytt kök och toalett med duschmöjlighet. Tandläkarens lokaler i V9 har renoverats "från golv till tak" till en kostnad av ca 500 tkr, även här var orsaken en vattenskada som inträffade 2012. En hyreslägenhet i V9 har totalrenoverats efter att den tidigare hyresgästen flyttat ut, den var oerhört nedsliten. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i V9/V11, i många lägenheter var det ett alltför lågt luftflöde. Arbeten pågick/pågår med att justera detta och kommer att avslutas under 2014 med ett förhoppningsvis godkänd OVK. Avslutningsvis har föreningen köpt in en ny traktor för bl a snöröjning i egen regi.
- 2012 Stamrenovering med epoxistrumpa i samtliga avloppsstammar och anslutningar i lägenheter och lokaler. Uppstart av projektet energilager. Renovering av toaletter och ytskikt hos tandläkarpraktiken i V9. Modernisering av hyreslägenheter på Brommavägen 6 i samband med uppkommen vattenskada. Renovering av 3 badrum i hyreslägenheter, nu är samtliga hyreslägenheters badrum renoverade. Utbyggnad av bricksystem till cykelförråd/barnvagnsrum
- 2011 Stamspolning, Förbättring av hissmaskineriet
- 2010 Uppgraderat lekplatsen, Renovering av trapphus
- 2009 Tätning av tak, Brommavägen ,Ventilation i garage , Påfyllning av jord, sand på gården, Nya skorstenspipor, rökgasfläktar
- 2007 Installation av eget bredbandsnät
- 2006 Byte av radiatorventiler ,Ventilation och värmepumpar ,Upprustning av tvättstugor

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	OVK i hela föreningen
2025-2026	Uppdatering av Aptussystem kommer att påbörjas i år
2025-2026	Fasadrenovering

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 5 procent.

Under nästa år planerar föreningen att genomföra ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 246 st. Under året har 21 tillkommit. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 267 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Under räkenskapsåret har två upplåtelser skett.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

stadgeändringar

Tandläkarpraktiken kommer att säljas efter beslut under extrainsatt stämma december 2024.

Etapp 2 - Under året har bostadsrättsföreningen genomfört den andra etappen av garagerenoveringen. Arbetet har omfattat rivningsarbeten, vattenbilning, relining av avloppssystemet samt uppgradering av VVS- och elinstallationer för att säkerställa en modern och hållbar standard. Som avslutning har garaget målats om, vilket bidrar till en ljusare och mer trivsamt miljö.

Föreningens vindandelar

Under åren 2011-2019 investerade föreningen i vindandelar i dåvarande O2 ekonomisk förening, idag Solivind. Idén med att äga vindandelar är att ge innehavaren rätt att köpa grön vindkraftsel till ett fast lågt pris. Genom åren har det dock visat sig att

Solivind ofta inte kunnat garantera sina medlemmar ett lågt elpris i förhållande till hur det ser ut på den öppna elmarknaden. Detta beror exempelvis på införande av elområden, produktionsbortfall och en mer osäker elmarknad. Värdet på investeringen har under årens lopp varierat men bedöms nu varaktigt ha stabiliserats på en lägre nivå än vad som redovisats tidigare år. Med anledning av detta justeras värdet på våra andelar ner till en nivå som motsvarar det genomsnittliga försäljningspriset som Solivind redovisar för april 2023 - mars 2024 (senast redovisade räkenskapsår). Oavsett värdering av vindandelarna kan föreningen även fortsättningsvis dra fördelar av de hållbara investeringar som tidigare styrelser gjort, genom att stora delar av vårt energibehov tillgodoses med grön el från sol och vindkraft.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskaps årets slut.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär samt av och nedskrivning som inte påverkar föreningens likviditet.

”

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	11 371	10 684	10 127	9 815
Resultat efter fin.poster (tkr)	-3 853	-1 673	-2 731	-1 043
Soliditet (%)	88,1%	87,2%	97,1%	97,1%

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	326	314	315	319
Årsavgift i % av rörelseintäkter (%)	35	34	38	33
Skuldsättning per totalyta (kr)	739	783	-	-
Skuldsättning per BR-yta (kr)	1 114	1 219	-	-
Sparande per kvm totalyta (kr)	15	117	100	194
Räntekänslighet (%)	3%	4%	-	-
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	112	91	135	93

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fond för badrum</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	26 723 692	119 154 820	2 580 116		-28 957 208	-1 673 334	117 828 086
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			126 000		-126 000		
Balanseras i ny räkning					-1 673 334	1 673 334	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	296 395	8 053 605					8 350 000
Årets resultat						-3 853 331	-3 853 331
Belopp vid årets utgång	27 020 087	127 208 425	2 706 116		-30 756 542	-3 853 331	122 324 755
Totalt bundet eget kapital				Totalt fritt eget kapital			
156 934 628				-34 609 873			

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-30 756 542
Årets resultat	-3 853 331
Totalt	-34 609 873

Avsättning till yttre fond	1 326 000
Uttag ur yttre fond	-1 496 592
Balanseras i ny räkning	-34 439 281
Summa	-34 609 873

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	11 371 387	10 684 036
Övriga rörelseintäkter	3	160 132	630 050
		<u>11 531 519</u>	<u>11 314 086</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-9 464 592	-8 978 934
Övriga externa kostnader	5	-326 843	-322 221
Personalkostnader och arvoden	6	-972 458	-857 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 645 389</u>	<u>-2 702 692</u>
Rörelseresultat		<u>-1 877 763</u>	<u>-1 547 238</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-1 951 040	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		648 443	349 987
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-672 971</u>	<u>-476 083</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 853 331</u>	<u>-1 673 334</u>
Resultat före skatt		<u>-3 853 331</u>	<u>-1 673 334</u>
Årets resultat		<u>-3 853 331</u>	<u>-1 673 334</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	117 102 006	113 667 837
Inventarier, maskiner och installationer	8	324 610	386 063
		<u>117 426 616</u>	<u>114 053 900</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		4 000	4 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	2 969 460	4 920 500
		<u>2 973 460</u>	<u>4 924 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>120 400 076</u>	<u>118 978 400</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		147 620	88 808
Övriga fordringar	10	1 230 926	3 051 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		218 024	208 615
		<u>1 596 570</u>	<u>3 348 703</u>
Kassa och bank	11	16 859 322	12 870 037
Summa omsättningstillgångar		<u>18 455 892</u>	<u>16 218 740</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>138 855 968</u>	<u>135 197 140</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 706 116	2 580 116
Medlemsinsatser		154 228 512	145 878 512
		<u>156 934 628</u>	<u>148 458 628</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-30 756 542	-28 957 208
Årets resultat		-3 853 331	-1 673 334
		<u>-34 609 873</u>	<u>-30 630 542</u>
Summa eget kapital		<u>122 324 755</u>	<u>117 828 086</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	-	15 000 000
		-	<u>15 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 875 000	-
Leverantörsskulder		348 045	640 493
Skatteskulder		30 935	71 099
Övriga skulder	12	173 292	349 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 103 941	1 307 837
		<u>16 531 213</u>	<u>2 369 054</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>138 855 968</u>	<u>135 197 140</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 877 762	-1 547 238
Avskrivningar		2 645 389	2 702 692
Nedskrivning		1 951 040	-
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-1 975 569	-126 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		743 098	1 029 358
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-58 821	-40 116
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		54 310	646 547
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-292 448	-1 263 914
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		579 606	89 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 025 745	461 800
Investeringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		8 350 000	
Utökning av pågående arbete		-6 018 105	-12 393 312
Inköp maskiner, inventarier och installationer		-	-161 781
Avyttring av finansiella tillgångar			-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 331 895	-12 555 093
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga nya lån		-	15 000 000
Amortering lån		-1 125 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 125 000	15 000 000
Årets kassaflöde		2 232 640	2 906 707
Likvida medel vid årets början		15 823 830	12 917 123
Likvida medel vid årets slut		18 056 470	15 823 830

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen samt BFNAR 2023:1 och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnadskomponenter	
- Byggnad/Stomme	1,0
- El	2,5
- Fasad, Portar & Balkong	2,0 - 5,0
- Gård	2,5 - 5,0
- Hissar	5
- Renovering stomme	2,0 - 5,0
- Tak	2,0 - 2,5
- Tvättstuga	5 - 10
- Värme	2,5 - 10
- Ventilation	2,5
- VVS	3,33 - 5,0
Markanläggning	2,5 - 3,3
Maskiner	5
Inventarier	10 - 20
Installationer	10

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Årsavgifter	4 060 552	3 865 281
Hyror	7 219 359	6 760 014
Kabel-TV/Bredband	8 790	8 640
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	33 212	37 134
Övriga hyresintäkter	49 474	12 967
Summa	11 371 387	10 684 036

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Gemensamhetslokal	35 276	32 500
Försäkringsersättning	56 156	-
Övriga rörelseintäkter	68 700	20 737
Elstöd	-	576 933
	160 132	630 170

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	879 516	1 353 586
Städning	239 546	264 881
Tillsyn, besiktning, kontroller	56 924	58 563
Trädgårdsskötsel	-	1 637
Snöröjning	2 328	-
Reparationer	1 480 465	876 639
El	1 808 742	1 488 280
Uppvärmning	-	64 000
Vatten	315 477	189 391
Sophämtning	461 164	378 207
Fettavskiljare	69 539	8 298
Försäkringspremie	215 976	238 733
Fastighetsavgift bostäder	302 863	295 554
Fastighetsskatt lokaler	290 000	290 000
Övriga fastighetskostnader	358 311	509 212
Kabel-tv/Bredband/IT	145 568	169 691
Förvaltningsarvode ekonomi	324 336	296 475
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 405	65 848
Panter och överlåtelser	38 291	40 653
Förvaltningsarvode teknik	260 764	258 488
Teknisk förvaltning utöver avtal	105 145	110 621
Juridiska åtgärder	543 893	780 324
Övriga externa tjänster	64 747	33 199
	7 968 000	7 772 280
Underhåll		
Bostäder	58 342	-
Lokaler	125 644	170 147
Gemensamma utrymmen	98 668	314 910
Tvättstuga	-	66 920
VA/Sanitet	8 958	65 342
Värme	265 406	245 684
Ventilation	264 926	-
El	2 392	160 108
Stambyte	-	54 139
Lås	-	59 310
Byggnad	-	5 401
Fasader	244 886	-
Port/Entré	53 631	-
Parkeringsplatser	-	26 400
Solceller	53 003	-
Undercentral	320 736	38 293
	1 496 592	1 206 654
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	9 464 592	8 978 934

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Porto / Telefon	29 303	23 565
Annonser/Reklam	19 663	19 269
Lokalhyra	1 433	1 500
Konsultarvode	110 614	171 293
Besiktnings- och utredningskostnader	63 036	-
Revisionarvode	102 794	106 594
Summa	326 843	322 221

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Under året har föreningen inte haft några anställda.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	475 768	435 685
Uppdragsersättning	300 850	258 575
Sociala kostnader	195 840	163 217
	972 458	857 477

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	40 124 980	40 124 980
-Ombyggnad	105 361 033	105 361 033
-Mark	11 896 739	11 896 739
-Markanläggning	5 477 070	5 477 070
-Nyanskaffning byggnad		
Pågående garagerenovering	18 411 418	12 393 313
	181 271 240	175 253 135
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-61 585 298	-58 965 979
-Årets avskrivning enligt plan	-2 583 936	-2 619 319
	-64 169 234	-61 585 298
Redovisat värde vid årets slut	117 102 006	113 667 837
Taxeringsvärde		
Byggnader	180 000 000	180 000 000
Mark	262 000 000	262 000 000
	442 000 000	442 000 000
Bostäder	413 000 000	413 000 000
Lokaler	29 000 000	29 000 000
	442 000 000	442 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 476 464	2 314 683
-Nyanskaffning Laddplatser	-	161 781
	<u>2 476 464</u>	<u>2 476 464</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 090 401	-2 007 028
-Årets avskrivning	-61 453	-83 373
	<u>-2 151 854</u>	<u>-2 090 401</u>
Redovisat värde vid årets slut	324 610	386 063

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Solivind Ekonomisk Förening (efter split innehas idag 8 460 andelar)		
540 st Vindandelar á 6 700 kr	3 618 000	3 618 000
100 st Vindandelar á 5 500 kr övertagna under 2013	550 000	550 000
80 st Vindandelar á 4 900 kr övertagna under 2016	392 000	392 000
55 st Vindandelar á 3000 kr övertagna under 2019	165 000	165 000
52 st Vindandelar á 2700kr övertagna under 2019	140 400	140 400
19 st Vindandelar á 2900 kr övertagna under 2019	55 100	55 100
Nedskrivning	-1 951 040	-
Redovisat värde vid årets slut	2 969 460	4 920 500

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB	1 197 148	2 953 793
Skattekonto	32 005	96 728
Övrigt	1 773	759
	<u>1 230 926</u>	<u>3 051 280</u>

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SHB Checkkonto	165 029	3 894 248
SBAB Placeringskonto	16 694 293	197 489
Placeringskonto	-	3 733 300
Placeringskonto	-	5 045 000
	<u>16 859 322</u>	<u>12 870 037</u>

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Hysesdepositioner	45 000	45 000
Övriga skulder	128 292	304 625
	<u>173 292</u>	<u>349 625</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>2023-12-31</i>
Stadshypotek	2025-12-30	3,94%	13 875 000	-1 125 000	15 000 000
			13 875 000	-1 125 000	15 000 000
Varav Kortfristig del			13 875 000		-
Varav Långfristig del			-		15 000 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Panter & säkerheter för banklån om 15 000 000 kr</i>		
Fastighetsinteckningar	21 859 000	21 859 000
	21 859 000	21 859 000
Summa ställda säkerheter	21 859 000	21 859 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm /2025

Kristina Dedo
Styrelseordförande

Steven Wamala
Styrelseledamot

Jacob Forsberg
Styrelseledamot

Erik Svensson
Styrelseledamot

Betel Menghis
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2025

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Fredrik Smedberg
Intern revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 11:15

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 03.04.2025 13:58

DOCUMENT ID:

r1gSe_x361g

ENVELOPE ID:

rkBeOe2pyl-r1gSe_x361g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 ver 2 justerad.pdf
24 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA DEDO kristina_dedo@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 14:13 03.04.2025 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/14) IP: 94.234.79.73
2. Steven Solomon Wamala stevenwamala83@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 22:35 03.04.2025 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/26) IP: 213.50.243.108
3. BETEL MENGHIS betel.menghis@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 09:52 04.04.2025 09:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/10) IP: 178.16.219.156
4. Jacob Forsberg jacob147@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 10:03 04.04.2025 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/16) IP: 91.196.221.181
5. Daniel Erik Alexius Svensson erik.alexius.svensson@outlook.com	Signed Authenticated	04.04.2025 10:08 04.04.2025 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/02) IP: 149.50.216.236
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	04.04.2025 10:34 04.04.2025 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26
7. Fredrik Smedberg fre.smedberg@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 11:15 04.04.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/11/22) IP: 185.36.149.65

* 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