



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Blåbärsskogen

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. 6         |
| 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 Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-31 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Pyrolan 2            | 2016    | Solna  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2018 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 2017. Föreningen har 130 bostadsrätter om totalt 10 426 kvm. Byggnadernas totalyta är 13031 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Peter Lundbäck                         | Ordförande        |
| Anna Kristina Helena Sundholm          | Styrelsesuppleant |
| Pontus Tommy Rinaldo                   | Styrelsesuppleant |
| Carlos Alejandro Hidalgo Puñales       | Styrelseledamot   |
| Han Ling Chen                          | Styrelseledamot   |
| Hannara Hussain (tidigare Kurda Wahab) | Styrelseledamot   |
| Maria Riedel                           | Styrelseledamot   |

### Valberedning

Jacob Schöldström Degenne  
Carolina Boschetti  
Jonas Zerhouni

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

## Revisorer

Ivan Tivic      Revisor      Kvadrat Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stampsolning  
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
  - 2021** ● Installation elbilsladdare  
Uppdatering skalskydd och kameraövervakning

## Avtal med leverantörer

|                                       |                                         |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Avfallshantering                      | PreZero                                 |
| Brandskydd                            | Dafo SBA Axxess                         |
| Bredband, TV och telefoni             | Telia                                   |
| Dörrautomatiksservice                 | Certego                                 |
| Ekonomisk förvaltning                 | SBC                                     |
| Individuell debitering elbilsladdning | Eways                                   |
| Eldistribution                        | Vattenfall                              |
| Elleverantör (tom nov 2024)           | Energi2                                 |
| Energioptimering                      | Kiona                                   |
| Entrémattor                           | Elis Textil Service                     |
| Fastighetsförsäkring (tom april 2024) | Stockholms Stads Brandförsäkringskontor |
| Fjärrvärme                            | Norrenergi                              |
| Hisservice                            | Kone                                    |
| Parkeringsövervakning                 | Aimo Park                               |
| Passersystem                          | Dafo Security                           |
| Snöröjning (våren 2024)               | Takjour                                 |
| Städ                                  | StÄdpulsen                              |
| Teknisk förvaltning                   | SBC                                     |
| Individuell varmvattenmätning         | Brunata                                 |
| Vatten                                | Solna vatten AB                         |
| Värmepumpsunderhåll                   | Team Wåhlin                             |
| Brandrondering                        | SBC                                     |
| Elleverantör (from dec 2024)          | Fortum                                  |
| Fastighetsförsäkring (from maj 2024)  | Gjensidige                              |

Snöröjning (from hösten 2024) VJ Entreprenad AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Pyrolan GA:1 och Pyrolan GA:2, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar två stycken 6 meter breda asfalterade kvartersgator tillsammans med Brf Åkerbäret 1 och Brf Tallkronan 1.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Två av föreningens lån löpte ut under 2024 och har omförhandlats. Det ena har bundits på tre år hos Handelsbanken från 2024-03-01 medan det andra ligger med rörlig ränta. Föreningen har under året amorterat 3 150 372 kr.

Avgifterna justerades med 10% från 2024-03-01 till följd av ökade kostnader. I nuläget är inga ytterligare höjningar planerade.

Föreningen ingick i slutet av 2023 ett servitutsavtal med Järvastaden AB gällande en mindre landremsa på föreningens mark som angränsar till den nya parken som anläggs söder om föreningen. Under 2024 har betalning för detta erhållits (367 tkr).

#### Förändringar i avtal

Inför vintersäsongen 2024/2025 har föreningen bytt leverantör för snöröjning av tak och mark till VJ Entreprenad AB.

Föreningen har under året bytt försäkringsgivare till Gjensidige.

Ett treårigt elhandelsavtal med fast pris har tecknats med Fortum för föreningens gemensamma elförbrukning. Avtalet gäller till december 2027.

Föreningen har ingått avtal med SBC om att upprätta en underhållsplan under våren 2025.

#### Övriga uppgifter

Under året har följande fastighetsförbättringar utförts:

Hissar - Nödtelefoner uppgraderade till 4G

Styrning värmesystem - Uppgraderat till 4G

Installation av varningslampa garageport

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 214 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 213 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 10 144 152  | 9 621 262   | 8 977 799   | 8 847 043   |
| Resultat efter fin. poster                         | -761 091    | -1 459 004  | -183 182    | 206 478     |
| Soliditet (%)                                      | 80          | 80          | 80          | 79          |
| Yttre fond                                         | 1 836 108   | 1 724 550   | 1 411 770   | 1 198 990   |
| Taxeringsvärde                                     | 409 800 000 | 409 800 000 | 409 800 000 | 329 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 778         | 720         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 80,6        | 79,9        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 11 882      | 12 184      | 12 439      | 12 699      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 9 507       | 9 748       | 9 952       | 10 160      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 216         | 184         | 333         | 375         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 49          | 33          | 60          | 35          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 41          | 48          | 56          | 60          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 22          | 14          | 16          | 17          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 111         | 95          | 132         | 111         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,84        | 2,70        | 1,34        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,60       | 16,21       | -           | -           |

**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-bidrag) / 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 vatten (totalt 376 853 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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). Totalytan är 13031 kvm varav BOA=10 426 kvm.

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Detta innefattar konto 3021 årshyra+konto 3116 IMD varmvatten.

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte påverkar likviditeten, samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Trots detta visar föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ett positivt resultat om 2 515 997 kr. Föreningens sparande för framtida underhåll uppgår till 216 kr per kvadratmeter. Styrelsen bedömer att föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden är goda.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 317 430 000        | -                                            | -                               | 317 430 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 200 010 000        | -                                            | -                               | 200 010 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 724 550          | - 201 222                                    | 312 780                         | 1 836 108          |
| Balanserat resultat      | -139 218           | -1 257 782                                   | -312 780                        | -1 709 780         |
| Årets resultat           | -1 459 004         | 1 459 004                                    | -761 091                        | -761 091           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>517 566 328</b> | <b>0</b>                                     | <b>-761 091</b>                 | <b>516 805 237</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 397 000        |
| Årets resultat                                                     | - 761 091         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | - 312 780         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-2 470 871</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 277 817           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-2 193 054</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             | 10 144 152        | 9 621 262         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 386 294           | 195 364           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>10 530 446</b> | <b>9 816 626</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 373 664        | -3 368 132        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -495 022          | -473 324          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -225 911          | -340 404          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -3 660 060        | -3 660 060        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-7 754 657</b> | <b>-7 841 920</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>2 775 789</b>  | <b>1 974 705</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 37 110            | 41 130            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -3 573 990        | -3 474 839        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-3 536 880</b> | <b>-3 433 709</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-761 091</b>   | <b>-1 459 004</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-761 091</b>   | <b>-1 459 004</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12  | 638 582 404 | 642 223 804 |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 107 292     | 125 952     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 638 689 695 | 642 349 755 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 638 689 695 | 642 349 755 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |     |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 54 689      | 83 666      |
| Övriga fordringar                            | 14  | 3 609 537   | 4 277 147   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 192 849     | 85 806      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 3 857 075   | 4 446 619   |
| Kassa och bank                               |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 7 632       | 6 432       |
| Summa kassa och bank                         |     | 7 632       | 6 432       |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 3 864 707   | 4 453 051   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 642 554 402 | 646 802 806 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not | 2024-12-31                   | 2023-12-31                   |
|-------------------------------------------------|-----|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |     |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |     |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 |     | 517 440 000                  | 517 440 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        |     | 1 836 108                    | 1 724 550                    |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |     | <strong>519 276 108</strong> | <strong>519 164 550</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |     |                              |                              |
| Balanserat resultat                             |     | -1 709 780                   | -139 218                     |
| Årets resultat                                  |     | -761 091                     | -1 459 004                   |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |     | <strong>-2 470 871</strong>  | <strong>-1 598 222</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |     | <strong>516 805 237</strong> | <strong>517 566 328</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |     |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16  | 66 460 074                   | 57 301 490                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |     | <strong>66 460 074</strong>  | <strong>57 301 490</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |     |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     |     | 57 422 000                   | 69 730 956                   |
| Leverantörsskulder                              |     | 102 154                      | 410 812                      |
| Skatteskulder                                   |     | 176 000                      | 176 000                      |
| Övriga kortfristiga skulder                     |     | 68 046                       | 100 040                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 17  | 1 520 891                    | 1 517 180                    |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |     | <strong>59 289 091</strong>  | <strong>71 934 988</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |     | <strong>642 554 402</strong> | <strong>646 802 806</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>2 775 789</b>  | <b>1 974 705</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 3 660 060         | 3 660 060         |
|                                                                                 | <b>6 435 849</b>  | <b>5 634 765</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 37 110            | 41 130            |
| Erlagd ränta                                                                    | -3 658 997        | -3 380 362        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 813 962</b>  | <b>2 295 533</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -46 031           | 38 809            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -251 934          | 244 926           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>2 515 997</b>  | <b>2 579 268</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Amortering av lån                                                               | -3 150 372        | -2 661 198        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-3 150 372</b> | <b>-2 661 198</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-634 375</b>   | <b>-81 930</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>4 129 023</b>  | <b>4 210 954</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>3 494 649</b>  | <b>4 129 023</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Blåbärsskogen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Maskiner och inventarier | 10 %        |
| Byggnad                  | 0,83 - 20 % |

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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           | 7 736 040         | 7 130 129        |
| Hysesintäkter garage           | 1 171 610         | 1 223 827        |
| Hysesintäkter garage, moms     | 38 421            | 17 280           |
| Hysesintäkter p-plats          | 216 759           | 183 234          |
| Hysesintäkter förråd           | 41 803            | 42 538           |
| Bredband                       | 343 420           | 342 964          |
| Varmvatten, moms               | 375 450           | 374 511          |
| Elintäkter laddstolpe moms     | 30 068            | 94 124           |
| Övriga intäkter                | 1 300             | 600              |
| Parkering                      | 0                 | 12 218           |
| Nycklar/lås vidarefakturerings | 200               | 0                |
| Övernattnings-/gästlägenhet    | 87 925            | 87 225           |
| Inkassoavgift                  | 0                 | 9 757            |
| Dröjsmålsränta                 | 271               | 0                |
| Pantsättningsavgift            | 35 021            | 39 091           |
| Överlåtelseavgift              | 37 778            | 39 020           |
| Administrativ avgift           | 343               | 0                |
| Andrahandsuthyrning            | 23 405            | 21 325           |
| Vidarefakturerade kostnader    | 4 339             | 3 420            |
| Öres- och kronutjämning        | -1                | -1               |
| <b>Summa</b>                   | <b>10 144 152</b> | <b>9 621 262</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Elstöd                 | 0              | 132 892        |
| Övriga erhållna bidrag | 370 298        | 0              |
| Övriga intäkter        | 0              | 62 472         |
| Försäkringsersättning  | 15 996         | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>386 294</b> | <b>195 364</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 0              | 11 950         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 9 269          | 23 583         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 3 642          | 6 130          |
| Städning enligt avtal                   | 125 712        | 109 978        |
| Städning utöver avtal                   | 0              | 26 415         |
| Besiktningar                            | 4 891          | 0              |
| Hissbesiktning                          | 9 692          | 6 784          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0              | 68 750         |
| Brandskydd                              | 23 349         | 44 938         |
| Myndighetstillsyn                       | 4 488          | 0              |
| Gårdkostnader                           | 10 524         | 0              |
| Garage/parkering                        | -8 642         | 1 787          |
| Snöröjning/sandning                     | 38 243         | 171 034        |
| Serviceavtal                            | 174 843        | 133 508        |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 43 032         | 41 121         |
| Förbrukningsmaterial                    | 1 026          | 143 739        |
| <b>Summa</b>                            | <b>440 068</b> | <b>789 717</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförbättringar      | 25 157         | 0              |
| Trapphus/port/entr           | 5 025          | 0              |
| Dörrar och lås/porttele      | 76 426         | 48 730         |
| VVS                          | 0              | 72 104         |
| Värmeanläggning/undercentral | 3 541          | 0              |
| Ventilation                  | 2 728          | 12 484         |
| Elinstallationer             | 14 029         | 3 418          |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0              | 2 250          |
| Hissar                       | 159 290        | 57 724         |
| Mark/gård/utemiljö           | 644            | 7 694          |
| Garage/parkering             | 0              | 2 296          |
| Vattenskada                  | 5 027          | 14 246         |
| <b>Summa</b>                 | <b>291 868</b> | <b>220 945</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                | 2024           | 2023           |
|----------------|----------------|----------------|
| Dörrar och lås | 7 094          | 0              |
| VVS            | 0              | 100 750        |
| Ventilation    | 166 905        | 100 472        |
| Hiss           | 103 819        | 0              |
| <b>Summa</b>   | <b>277 818</b> | <b>201 222</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 635 914          | 429 987          |
| Uppvärmning             | 532 977          | 631 544          |
| Vatten                  | 282 050          | 181 567          |
| Sophämtning/renhållning | 328 107          | 271 533          |
| Grovsopor               | 0                | 10 420           |
| <b>Summa</b>            | <b>1 779 048</b> | <b>1 525 051</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 155 052        | 175 233        |
| Självrisk              | 24 904         | 0              |
| Bredband               | 316 907        | 367 965        |
| Fastighetsskatt        | 88 000         | 88 000         |
| <b>Summa</b>           | <b>584 863</b> | <b>631 198</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 9 592          | 6 249          |
| Tele- och datakommunikation     | 10 074         | 10 876         |
| Befarade förluster              | 25 930         | 0              |
| Övriga förluster                | 0              | 14 719         |
| Revisionsarvoden extern revisor | 84 750         | 25 793         |
| Fritids och trivselkostnader    | 5 877          | 4 147          |
| Föreningskostnader              | 2 209          | 1 273          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 272 736        | 253 372        |
| Överlåtelsekostnad              | 34 101         | 45 562         |
| Pantsättningskostnad            | 34 399         | 44 327         |
| Korttidsinventarier             | 6 970          | 31 557         |
| Administration                  | 8 385          | 11 950         |
| Konsultkostnader                | 0              | 23 500         |
| <b>Summa</b>                    | <b>495 022</b> | <b>473 324</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 171 900        | 258 688        |
| Arbetsgivaravgifter | 54 011         | 81 716         |
| <b>Summa</b>        | <b>225 911</b> | <b>340 404</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 3 566 246        | 3 471 513        |
| Dröjsmålsränta               | 0                | 1 085            |
| Övriga räntekostnader        | 7 744            | 2 241            |
| <b>Summa</b>                 | <b>3 573 990</b> | <b>3 474 839</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 662 947 986        | 662 947 986        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>662 947 986</b> | <b>662 947 986</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -20 724 182        | -17 082 782        |
| Årets avskrivning                             | -3 641 400         | -3 641 400         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-24 365 582</b> | <b>-20 724 182</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>638 582 404</b> | <b>642 223 804</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>231 888 756</i> | <i>231 888 756</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 298 800 000        | 298 800 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 111 000 000        | 111 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>409 800 000</b> | <b>409 800 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 186 596        | 186 596        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>186 596</b> | <b>186 596</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -60 644        | -41 984        |
| Avskrivningar                         | -18 660        | -18 660        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-79 304</b> | <b>-60 644</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>107 292</b> | <b>125 952</b> |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                            | 101 861          | 87 339           |
| Momsavräkning                          | 0                | 27               |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 20 659           | 20 659           |
| Övriga kortfristiga fordringar         | 0                | 46 530           |
| Transaktionskonto                      | 1 190 570        | 1 067 354        |
| Borgo räntekonto                       | 2 296 447        | 3 055 237        |
| <b>Summa</b>                           | <b>3 609 537</b> | <b>4 277 147</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 46 329         | -5 600        |
| Förutbet försäkr premier | 49 557         | 55 938        |
| Förutbet kabel-TV        | 22 182         | 35 468        |
| Förutbet bredband        | 42 837         | 0             |
| Upplupna intäkter        | 31 944         | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>192 849</b> | <b>85 806</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2027-03-01               | 3,64 %                  | 30 375 000          | 33 500 000          |
| Handelsbanken         | 2025-06-03               | 2,88 %                  | 36 154 840          | 36 154 840          |
| Handelsbanken         | 2025-03-01               | 0,66 %                  | 21 267 152          | 21 267 152          |
| Handelsbanken         | 2026-03-01               | 2,03 %                  | 36 085 082          | 36 110 454          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>123 882 074</b>  | <b>127 032 446</b>  |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 57 422 000          | 69 730 956          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 115 964 774 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna kostnader               | 473              | 0                |
| Uppl kostn el                    | 62 622           | 66 918           |
| Uppl kostnad Värme               | 78 949           | 89 880           |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 17 500           | 0                |
| Uppl kostn räntor                | 315 760          | 400 767          |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 5 999            | 5 716            |
| Uppl kostnad arvoden             | 176 691          | 162 291          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 55 520           | 50 992           |
| Förutbet hyror/avgifter          | 807 377          | 740 616          |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 520 891</b> | <b>1 517 180</b> |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 145 000 000 | 145 000 000 |

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Ett av föreningens lån löpte ut i början av 2025 och har omförhandlats. Det har bundits på tre år hos Handelsbanken från 2025-03-01.

## Underskrifter

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

Solna

---

Carlos Alejandro Hidalgo Puñales  
Styrelseledamot

---

Han Ling Chen  
Styrelseledamot

---

Hannara Hussain (tidigare Kurda Wahab)  
Styrelseledamot

---

Maria Riedel  
Styrelseledamot

---

Peter Lundbäck  
Ordförande

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

---

Kvadrat Revision AB  
Ivan Ticic  
Revisor