

# Årsredovisning 2024

Brf Krukmakareberget

702001-2105



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Krukmakareberget

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. 5         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-03-13.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Pålen 11             | 1920    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950

Föreningen har 21 bostadsrätter och 1 hyresrätt. Byggnadernas totalyta är 1930 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Björn Wiklander     | Ordförande      |
| Emil Frid           | Styrelseledamot |
| Karin Netzell       | Styrelseledamot |
| Linnéa Petersson    | Styrelseledamot |
| Linnea Thorstensson | Styrelseledamot |
| Tobias Bo Hasselrot | Suppleant       |

### Valberedning

Pamela Hansson

Marianne Kristiansson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

### Revisorer

Josefin Riberth    Revisor    Finnhammars Redovisningsbyrå

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan med planerat underhåll t.o.m 2071.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Brytförstärkning av entréport
- 2022** ● Målning av samtliga fönster mot gatan (garantiärende)  
Ny torktumlare installerades i tvättstugan  
Installation av dörröppningsautomatik på dörr mot gården  
Radonmätning
- 2021** ● Reparation av hiss  
Installering av brandskydd (brandsläckare, brandvarnare samt nödutgångsbelysning)  
Underhåll gård  
Byte av en tvättmaskin
- 2020** ● Fläkt monterad för förbättrad ventilation gårdshuset  
Värmeslingor tak gathuset  
Hissbesiktning  
Skydd monterade på tak för taksäkerhet
- 2019** ● Brandskyddskontroll av eldstäder  
OVK besiktning
- 2018** ● Spolning av fastighetens stammar  
Byte av fastighetens portar
- 2017** ● Byte mot fastighetens fasad mot innergården  
Byte av fönster i samtliga lägenheter  
Byte av fastighetens fasad mot gatan
- 2015** ● Plåtslageriarbeten gårdsmur och montering av staket
- 2013** ● Renovering fönster trapphus
- 2012** ● Totalrenovering av innergård
- 2011** ● Fiberbroadband med fastighetsnät  
Vattenläcka efter isbildning tak åtgärdad  
Vattenskada i ett badrum åtgärdad
- 2008** ● Rensning ventilation och byte av ventilationsfläkt tvättstuga

- 2007** ● Balkongbyggnation  
Garantibesiktning efter stambytet 2005  
Översyn av element
- 2006** ● Teknisk besiktning samt spolning av köksstammar  
Målning av hiss  
Målning av samtliga tak
- 2005** ● Byte avloppsrör samt tappvattensystem källaren  
Totalrenovering badrum inkl byte av varm, kall- samt avloppsrör  
Fjärrvärmeväxlaren utbytt men ej expansionskärlet  
Översyn badrumsventilationsstammar  
Tätning köksventilationsstammar
- 2001** ● Byte av tvättmaskiner
- 1999** ● Elstambyte, 3-fas
- 1995** ● Nytt tak gathuset
- 1985** ● Rörstambyte kök

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av tvättmaskin  
Rengöring ventilationskanaler  
OVK  
Översyn och bättringsmålning av fönster mot gatan och i gårdshus  
Målning av yttertak  
Stamspolning
- 2026** ● Renovering trapphus
- 2028** ● Målning av balkongräcken
- 2030** ● Byte av fjärrvärmecentral, expansionskärl och termostater

#### Avtal med leverantörer

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo    |
| Fastighetsskötsel     | Nabo    |
| Fiber                 | Telenor |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

##### Förändringar i avtal

Från 2024-01-01 sköts föreningens ekonomiska förvaltning av Nabo.

Från 2024-04-01 är fastigheten försäkrad hos Brandkontoret. I och med det nya avtalet togs det tidigare kollektiva bostadsrättstillägget bort.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021      |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 1 642 211  | 1 388 388  | 1 164 018  | 1 059 777 |
| Resultat efter fin. poster                         | 89 747     | -261 678   | -91 525    | -154 883  |
| Soliditet (%)                                      | 78         | 78         | 77         | 76,6      |
| Yttre fond                                         | 864 079    | 609 704    | -          | -         |
| Taxeringsvärde                                     | 86 000 000 | 86 000 000 | 86 000 000 | -         |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 766        | 620        | 539        | 490       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90,0       | 86         | 89         | 88        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 068      | 6 068      | 6 456      | 6 625     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 068      | 6 068      | 6 456      | 6 625     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 173        | 10         | 109        | 86        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 14         | 17         | -          | -         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 143        | 143        | -          | -         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 27         | 29         | -          | -         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 185        | 189        | 170        | 166       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,28       | 4,10       | -          | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,93       | 10         | 12         | 14        |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Genomsnittlig skuldränta (%)**

Räntekostnader / (IB Lån – UB lån/2) +UB Lån

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                           | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA<br>POSTER | 2024-12-31        |
|---------------------------|-------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Uppskrivningsfond         | 42 162 492        |                                           |                                 | 42 162 492        |
| <b>Insatser</b>           | 142 607           |                                           |                                 | 142 607           |
| <b>Upplåtelseavgifter</b> | 676 775           |                                           |                                 | 676 775           |
| Fond, yttre underhåll     | 609 704           |                                           | 254 375                         | 864 079           |
| Balanserat resultat       | -770 909          | -261 678                                  | -254 375                        | -1 286 962        |
| Årets resultat            | -261 678          | 261 678                                   | 89 747                          | 89 747            |
| <b>Eget kapital</b>       | <b>42 558 991</b> | <b>0</b>                                  | <b>89 747</b>                   | <b>42 648 738</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 286 962        |
| Årets resultat      | 89 747            |
| <b>Totalt</b>       | <b>-1 197 215</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 258 000           |
| Balanseras i ny räkning              | -1 455 215        |
|                                      | <b>-1 197 215</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 642 211         | 1 388 388         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 6 225             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 642 211</b>  | <b>1 394 613</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -687 396          | -761 456          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -97 139           | -137 812          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -275 700          | -276 504          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 060 235</b> | <b>-1 175 772</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>581 976</b>    | <b>218 841</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 11 095            | 15 110            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -503 323          | -495 629          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-492 229</b>   | <b>-480 519</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>89 747</b>     | <b>-261 678</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>89 747</b>     | <b>-261 678</b>   |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11  | 54 018 141 | 54 283 977 |
| Maskiner och inventarier                     | 12  | 9 869      | 19 733     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 54 028 010 | 54 303 710 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |     |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 13  | 2 800      | 2 800      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 2 800      | 2 800      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 54 030 810 | 54 306 510 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 314 334    | 49 934     |
| Övriga fordringar                            | 14  | 483 222    | 283 694    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 44 008     | 36 326     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 841 564    | 369 954    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 841 564    | 369 954    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 54 872 374 | 54 676 464 |

Penneo dokumentnyckel: GWFk8-C0D90-6VQL5-K76JY-F3ZFK-Q8JIA

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 819 382           | 819 382           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 864 079           | 609 704           |
| Uppskrivningsfond                            |     | 42 162 492        | 42 162 492        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>43 845 953</b> | <b>43 591 578</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 286 962        | -770 909          |
| Årets resultat                               |     | 89 747            | -261 678          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-1 197 215</b> | <b>-1 032 587</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>42 648 738</b> | <b>42 558 991</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 11 710 600        | 11 710 600        |
| Leverantörsskulder                           |     | 96 267            | 78 989            |
| Skatteskulder                                |     | 1 799             | 4 464             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 414 970           | 323 420           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>12 223 636</b> | <b>12 117 473</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>54 872 374</b> | <b>54 676 464</b> |

Penneo dokumentnyckel: GWFk8-C0D90-6VQL5-K76JY-F3ZFK-Q8JA

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024           | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>581 976</b> | <b>218 841</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 275 700        | 276 504         |
|                                                                                 | <b>857 676</b> | <b>495 345</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 445            | 5 110           |
| Erlagd ränta                                                                    | -527 875       | -495 629        |
| Erhållen utdelning                                                              | 10 650         | 10 000          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>340 895</b> | <b>14 826</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -269 156       | -48 602         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 130 715        | 64 509          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>202 454</b> | <b>30 733</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                 |
| Amortering av lån                                                               | 0              | -750 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>       | <b>-750 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>202 454</b> | <b>-719 267</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>267 048</b> | <b>986 315</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>469 502</b> | <b>267 048</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

### 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:

|             |       |
|-------------|-------|
| Stomme      | 1,%   |
| Stammar     | 2,%   |
| El          | 2,5%  |
| Tak         | 2,50% |
| Hissar      | 3%    |
| Ventilation | 4%    |
| Portar      | 4%    |
| Fönster     | 2%    |
| Tvättmaskin | 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder  | 1 435 872        | 1 196 694        |
| Hysesintäkter, lokaler | 150 726          | 186 083          |
| Hysesintäkter förråd   | 3 600            | 1 978            |
| Kabel-TV/Bredband      | 41 580           | 0                |
| Övriga intäkter        | 10 433           | 3 633            |
| <b>Summa</b>           | <b>1 642 211</b> | <b>1 388 388</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                  | 2024     | 2023         |
|------------------|----------|--------------|
| Påminnelseavgift | 0        | 360          |
| Elprisstöd       | 0        | 4 905        |
| Övriga intäkter  | 0        | 960          |
| <b>Summa</b>     | <b>0</b> | <b>6 225</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024          | 2023           |
|------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 19 688        | 62 099         |
| Städning               | 17 366        | 25 729         |
| Besiktning och service | 23 106        | 10 978         |
| Snöskottning           | 0             | 4 719          |
| <b>Summa</b>           | <b>60 160</b> | <b>103 525</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024          | 2023          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer                  | 3 151         | 0             |
| Dörrar och lås/porttele       | 9 912         | 0             |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 0             | 89 218        |
| VA                            | 20 250        | 0             |
| El                            | 5 056         | 0             |
| Hissar                        | 1 844         | 0             |
| Gård/markytor                 | 1 477         | 0             |
| Försäkringsärende/vattenskada | 20 593        | 0             |
| <b>Summa</b>                  | <b>62 283</b> | <b>89 218</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024     | 2023         |
|--------------|----------|--------------|
| Tak          | 0        | 3 625        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>3 625</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 28 692         | 32 666         |
| Uppvärmning  | 284 797        | 275 466        |
| Vatten       | 39 737         | 56 181         |
| Sophämtning  | 96 264         | 68 211         |
| <b>Summa</b> | <b>449 490</b> | <b>432 524</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 46 583         | 56 026         |
| Bredband               | 34 650         | 41 580         |
| Fastighetsskatt        | 34 230         | 34 958         |
| <b>Summa</b>           | <b>115 463</b> | <b>132 564</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 32 514        | 47 923         |
| Revisionsarvoden             | 2 750         | 31 250         |
| Ekonomisk förvaltning        | 47 561        | 58 639         |
| Konsultkostnader             | 14 314        | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>97 139</b> | <b>137 812</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 501 664        | 495 629        |
| Övriga räntekostnader                               | 1 659          | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>503 323</b> | <b>495 629</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                            | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>       |                   |                   |
| Ingående                                   | 58 024 403        | 58 024 403        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde     | 58 024 403        | 58 024 403        |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>             |                   |                   |
| Ingående                                   | -3 740 426        | -3 473 786        |
| Årets avskrivning                          | -266 640          | -266 640          |
| Utgående ackumulerad avskrivning           | -4 007 066        | -3 740 426        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>      | 54 283 977        | 54 283 977        |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 41 000 000        | 41 000 000        |
| <b>Taxeringsvärde</b>                      |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                     | 26 000 000        | 26 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                        | 60 000 000        | 60 000 000        |
| <b>Summa</b>                               | <b>86 000 000</b> | <b>86 000 000</b> |
| Årets inköp                                | 0                 | 0                 |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |               |               |
| Ingående                              | 49 326        | 49 326        |
| Utgående anskaffningsvärde            | 49 326        | 49 326        |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |               |               |
| Ingående                              | -29 593       | -19 729       |
| Avskrivningar                         | -9 864        | -9 864        |
| Utgående avskrivning                  | -39 457       | -29 593       |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b> | <b>19 733</b> | <b>19 733</b> |
| Inköp                                 | 0             | 0             |

## NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                                | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Fordringar hos intresseföretag | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>                   | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |



## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                    | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                        | 13 720         | 16 646         |
| Klientmedelskonto Fastighetsägarna | 0              | 267 048        |
| Nabo Klientmedelskonto             | 335 333        | 0              |
| Borgo                              | 134 169        | 0              |
| <b>Summa</b>                       | <b>483 222</b> | <b>283 694</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 279        | 21 819        |
| Fastighetsskötsel                                   | 7 074         | 0             |
| Försäkringspremier                                  | 10 694        | 14 507        |
| Bredband                                            | 6 930         | 0             |
| Förvaltning                                         | 9 031         | 0             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>44 008</b> | <b>36 326</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2025-04-29               | 3,37 %                  | 4 000 000           | 11 710 600          |
| Nordea Hypotek        | 2025-04-29               | 3,37 %                  | 7 710 600           | 0                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>11 710 600</b>   | <b>11 710 600</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 11 710 600          | 11 710 600          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 710 600 kr.

Det är förutsatt att skulderna omförhandlas med nuvarande amorteringstakt.

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     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 044         | 16 176         |
| El                                                  | 3 059          | 2 600          |
| Uppvärmning                                         | 40 408         | 35 000         |
| Utgiftsräntor                                       | 70 244         | 94 796         |
| Vatten                                              | 8 694          | 19 364         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 276 521        | 123 859        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 0              | 31 625         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>414 970</b> | <b>323 420</b> |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 13 325 600 | 13 325 600 |

## Underskrifter

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

Stockholm kommun

---

Björn Wiklander  
Ordförande

---

Emil Frid  
Styrelseledamot

---

Karin Netzell  
Styrelseledamot

---

Linnéa Petersson  
Styrelseledamot

---

Linnea Thorstensson  
Styrelseledamot

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

---

Finnhammars Redovisningsbyrå  
Josefin Riberth  
Revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Björn Wiklander

### Ordförande

Serienummer: 65e4b13f8721bf[...]fd91106e72adc

IP: 185.153.xxx.xxx

2025-03-26 09:14:26 UTC



## EMIL FRID

### Styrelseledamot

Serienummer: 6dbeaa2792f65f[...]ff23853e31312

IP: 85.225.xxx.xxx

2025-03-26 10:35:49 UTC



## KARIN NETZELL

### Styrelseledamot

Serienummer: 0d69456cf45c64[...]e7b0f675a88b4

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-03-26 11:48:00 UTC



## LINNEA THORSTENSSON

### Styrelseledamot

Serienummer: 2ddfb32696c357[...]8e0fda21a6c99

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-03-26 16:15:35 UTC



## Linnéa Petersson

### Styrelseledamot

Serienummer: 8748b1c820071e[...]b2d38a99ef570

IP: 85.225.xxx.xxx

2025-03-26 18:56:07 UTC



## Josefin Hillewi Mikaela Riberth

### Revisor

Serienummer: 78209622e3817a[...]3dd867fc2284b

IP: 194.237.xxx.xxx

2025-03-26 19:15:26 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.