

Brf Odengården-Lidingö


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



HJms_9Vc1x-SkVsdCvcJI



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.



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Övriga noter	17
Underskrifter	18

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 2014-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-28. Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Föreningen har en femårig underhållsplan. Nuvarande sådan sträcker sig från 2023 till 2027.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens fastigheter, Oden 22 och 3D-fastigheten Oden 24, i Lidingö stads centrum (Lidingö kommun) förvärvades 2015-04-14. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheternas byggnadsår är 1995.

Fastigheterna består av tre (3) trappuppgångar i flerbostadshus på adresserna Odenvägen 10 till 12 och 34 samt 36 radhusliknande lägenheter på Odenvägen 14 till 32 och 36 till 50.

Butikslokaler finns på Odenvägen 2 till 8 samt Stockholmsvägen 53.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
81	Lägenheter, bostadsrätt	6 085
2	Lägenheter, hyresrätt	157
4	Affärslokaler	1 104
9	Lokaler, förråd	138

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-10. På stämman deltog 51 medlemmar varav 37 röstberättigade.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Henrik Andersen	Ordförande
Birgitta Ramstedt Wass	Kassör
Johan Gärderud	Sekreterare
Patrik Lundqvist	Ledamot
Jonas Lindén	Suppleant
Niclas Svensson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Ramstedt Wass och Jonas Lindén. Niclas Svensson (avgick 2024-10-03) samt Johan Gärderud (avgick 2025-03-03).

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningen tecknas av styrelsen.

Föreningen tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Mattsson samt revisorssuppleant Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Hans Ahlström och Stefan Carlsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Liggande stammar hos Systembolaget, Lekia och Dressmann.
2023	Liggande stammar under Odenvägen 12 och 34.
2023	Byte av hiss ner till Coop i samarbete med Grosvenor.
2023	Byte av datoriserad undercentral (DUC).
2023	Byte vindskiva och takplåtar Odenvägen 10 och 50.
2023	Byte av frånluftsfläkten på Odenvägen 34.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Modernisering av hisskorgar.
2025	OVK lägenheter.
2025-2029	Takarbeten.
2025	Resten av de liggande stammarna.
2025-2026	Utbyte av takfläktar.

Årsavgifter

Föreningens avgifter har sedan 2015 legat oförändrade. Över tid sker kontinuerligt generella kostnadsökningar. Lidingö kommun aviserade höjningar av avgifter för VA och sophämtning med 25% för 2025. Under året har SEB sagt upp sitt hyreskontrakt pga minskat lokalbehov. Det är inte klart med ny hyresgäst att

efterträda SEB som sagt upp sitt hyresavtal med avflytt december 2024. Hyran från SEB lokalen står för närmare 25% av föreningens intäkter. Styrelsen arbetar intensivt och med stöd av fastighetsutvecklare för att få ny(a) hyresgäst(er) till dessa lokaler. Då hyran för SEB legat på en för Lidingö centrum förhållandevis låg nivå kan ny hyresgäst potentiellt inbringa större hyresintäkt för föreningen. Ökade hyresintäkter kommer att vara välkomna medel i kommande underhåll av byggnaderna och ingående system i enlighet med liggande underhållsplan. Styrelsen har under 2024 pga ovan uppräknade orsaker och för att hantera nämnda osäkerheter beslutat att höja årsavgifterna med 10% för att säkerställa att föreningens ekonomi fortsatt skall vara i balans.

Under våren 2025 kommer styrelsen ge i uppdrag till tredje part att förhandla om avgiftshöjning för våra hyresgäster, både lägenheter och lokaler.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 121 st. Under året har 10 tillkommit samt 13 utträtt. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 118 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Bredband	Telenor Sverige AB/Ownit
Kabel-TV	Tele2
Källsorterat avfall	PreZero
Vatten, avlopp och hushållssopor	Lidingö Stad
El	Vattenfall samt Ellevio (distribution)
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissarna	Kone AB

Utemiljö vintertid Takskottning	Bjurvéns Trädgårdsanläggning Westerlunds Tak & Fasad AB
Utemiljö sommartid	Från Grind till Vind (tom 2024-08-31)
Städning	Di-er Entreprenad AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Loudden Bygg- och Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Skadedjursbekämpning innergården Besiktning yttertak och stuprör	Nomor AB Westerlunds Tak & Fasad AB
Gymtrustning	Gymspecialisten
Uthyrning av lokal	Novier Leasing and Development AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

SEB har under året valt att säga upp sitt hyresavtal. Arbete har gjorts med stöd av fastighetsutvecklare att hitta ny hyresgäst/nyttjande av SEB lokalerna. Sent i december stod valet att gå vidare med närmare undersökningar av 2 huvudalternativ.

1) Ett gym med stark finansiell backning och ett långsiktigt åtagande som önskar ta hela den befintliga lokalen i anspråk samt ombesörja förändringar och anpassningar genom egen projektledning.

2) En restauratör med avsikt att etablera restaurang i del av lokalen och för föreningen att stycka av en affärslokal av resterande del.

I bägge alternativen undersöks möjligheten att låta mäklare Anna Ski få utökad lokalyta.

Styrelsen valde att gå vidare med alternativ 1 och som fortsatt utredande steg låta utföra akustikmätning för att kunna utesluta eventuella störande/påverkande ljud från tänkt verksamhet genom fastighetens stomme.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 10%. Se Årsavgifter ovan.

Styrelsen har också beslutat att byta ekonomisk förvaltare för föreningen från Fastighetsägarna till Nabo. Vi hoppas att detta skall underlätta främst för styrelsens administrativa arbete men förhoppningsvis ger det fler fördelar än så framöver.

Arbetet med de liggande stammarna som framför allt berör våra hyresgäster i butiksverksamhet har fortsatt och kommer att slutföras under 2025.

Under hösten har vi haft god kontakt med vår bank, Handelsbanken Lidingö Centrum, angående den bästa lösningen för vår finansiering. I oktober 2024 beslöt vi att binda ett av våra lån, som en tid legat med rörlig ränta, till bunden ränta med löptid två år. Se not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga, för mer information.

Vi har under året åtgärdat de brister som påtalades vid en brandbesiktning under slutet av 2023.

Hydrauliken i hissen på Odenvägen 12 fick en spricka under hösten vilket krävde reparation. Vi har haft diverse mindre problem med hissen på Odenvägen 34 samt behövt byta ut nödtelefonen som gick sönder.

I våras beskars träd på vår innergård som hade växt sig för stora.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Taken har inspekterats under hösten 2024 vilket har påvisat vissa mindre brister. Detta kommer att åtgärdas under 2025.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för år 2024 är -383 172 kronor. I det redovisade resultatet kostnadsförs avskrivningar med 1 992 729 kronor. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens tillgångar som inte påverkar föreningens likviditet. Justerat för icke kassaflödespåverkande avskrivningar uppgår årets resultat till 1 609 557 kronor.

Föreningen har under de senaste åren använt överskottslikviditeten till att amortera ett av våra lån.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Under 2024 uppgick den till -1 738 577 kronor. Föreningen har under året amorterat på ett av våra lån vilket bidrar till lägre räntekostnader på sikt. Samtliga av föreningens lån är bundna, se not 9 för mer information.

Totalt har föreningen amorterat 1 500 000 under 2024.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	7 615	7 460	7 373	7 395
Resultat efter fin. poster (tkr)	-383	-912	-2 112	-123
Soliditet (%)	73%	72%	72%	68%
Årsavgifter kr/kvm	624	619	609	622
Skuldsättning kr/kvm totalyta	9 952	10 153	10 314	12 084
Skuldsättning kr/kvm brf yta	12 198	12 444	12 642	14 438
Räntekänslighet (%)	20%	20%	21%	25%
Energikostnad kr/kvm	205	187	175	164
Sparande per kvm	245	273	269	354
Årsavgifternas andel i procent -av totala rörelseintäkter (%)	50%	50%	47%	50%

Förändring av flerårsöversikt nyckeltal har skett under 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	196 768 942	10 511 478	549 002	-2 329 916	-912 065	204 587 441
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
-avsättning till yttre fond			500 000	-500 000		
-uttag ur yttre fond			-954 780	954 780		
Balanseras i ny räkning				-912 065	912 065	
Årets resultat					-383 172	-383 172
Belopp vid årets utgång	196 768 942	10 511 478	94 222	-2 787 201	-383 172	204 204 269

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-2 787 201
Årets förlust	-383 172
Totalt	-3 170 373
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	500 000
- uttag ur yttre fond	-217 506
- i ny räkning överförs	-3 452 867
Summa	-3 170 373

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 614 604	7 460 454
Övriga intäkter		-55 478	120 933
Summa rörelseintäkter		7 559 126	7 581 387
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 926 739	-4 732 061
Övriga externa kostnader	4	-152 851	-172 280
Personalkostnader och arvoden	5	-170 846	-105 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 992 729	-1 992 729
Summa rörelsekostnader		-6 243 165	-7 002 199
Rörelseresultat		1 315 961	579 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 444	22 319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 738 577	-1 513 572
Summa finansiella poster		-1 699 133	-1 491 253
Resultat efter finansiella poster		-383 172	-912 065
Resultat före skatt		-383 172	-912 065
Årets resultat		-383 172	-912 065

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	277 918 265	279 865 289
Inventarier, maskiner och installationer	7	45 703	91 408
Summa materiella anläggningstillgångar		277 963 968	279 956 697
Summa anläggningstillgångar		277 963 968	279 956 697
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 924	152 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 499	81 844
Summa kortfristiga fordringar		108 423	234 810
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 941 224	3 278 809
Summa kassa och bank		1 941 224	3 278 809
Summa omsättningstillgångar		2 049 647	3 513 619
SUMMA TILLGÅNGAR		280 013 615	283 470 316

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		207 280 420	207 280 420
Fond för yttre underhåll		94 222	549 002
Summa bundet eget kapital		207 374 642	207 829 422
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 787 201	-2 329 916
Årets resultat		-383 172	-912 065
Summa fritt eget kapital		-3 170 373	-3 241 981
Summa eget kapital		204 204 269	204 587 441
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	74 223 756	37 000 000
Summa långfristiga skulder		74 223 756	37 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	-	38 723 756
Leverantörsskulder		300 477	877 140
Skatteskulder		779 177	769 964
Övriga skulder		321 363	178 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 573	1 333 036
Summa kortfristiga skulder		1 585 590	41 882 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 013 615	283 470 316

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-383 172	-912 065
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 992 729	1 992 729
	<u>1 609 557</u>	<u>1 080 664</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 609 557	1 080 664
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	126 387	252 925
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 573 529	337 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162 415	1 671 586
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 500 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	-1 337 585	471 586
Likvida medel vid årets början	3 278 809	2 807 223
Likvida medel vid årets slut	1 941 224	3 278 809

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Samt BFAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Redovisning av intäkter

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

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 värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Bredbandsinstallation	10%	(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.

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hyror bostäder	263 976	292 686
Årsavgifter bostäder	3 651 540	3 637 573
Hyror lokaler	3 206 897	3 069 724
Fastighetsskatt	273 792	273 784
Övriga intäkter lokalhyresgäster	49 064	44 053
Pantsättningsavgifter	8 383	5 075
Överlåtelseavgifter	13 706	7 205
Kabel TV	51 006	45 049
IT/Bredband	96 240	85 305
	7 614 604	7 460 454

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	169 182	193 825
Städning	163 621	98 069
Tillsyn, besiktning, kontroller	145 035	71 956
Trädgårdsskötsel	105 836	185 790
Snöröjning	123 147	355 650
Reparationer	359 941	299 347
El	236 517	227 015
Uppvärmning	1 018 028	906 671
Vatten	272 888	260 436
Sophämtning	175 552	219 455
Försäkringspremie	131 519	119 732
Fastighetsavgift bostäder	135 290	131 887
Fastighetsskatt lokaler	256 000	256 000
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	6 334	3 642
Övriga fastighetskostnader	68 681	83 073
Kabel-TV/Bredband/IT	156 587	139 049
Förvaltningsarvode ekonomi	130 099	126 920
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	16 120	3 416
Panter och överlåtelse	21 696	10 173
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	13 697
Juridiska åtgärder	3 344	56 557
Övriga externa tjänster	13 816	14 921
	3 709 233	3 777 281
Underhåll		
Installationer	-	332 097
Ventilation	-	104 241
Hissar	-	162 500
Stammar	217 506	312 218
Tak	-	43 724
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 926 739	4 732 061

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lokalhyra	56 042	42 192
Konsultarvoden och utredningar	62 500	99 247
Revisionarvode	34 309	30 841
Summa	152 851	172 280

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	125 000	75 020
Arvode till valberedning	5 000	5 000
Sociala kostnader	40 846	25 109
	170 846	105 129

Totalt styrelsearvode utbetalt under 2024 uppgår till 125 000kr. Till valberedningen har utbetalats 5 000kr.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	194 703 220	194 703 220
-Mark	102 213 290	102 213 290
	296 916 510	296 916 510
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 051 221	-15 104 197
-Årets avskrivning enligt plan	-1 947 024	-1 947 024
	-18 998 245	-17 051 221
Redovisat värde vid årets slut	277 918 265	279 865 289
Taxeringsvärde		
Fastigheten Oden 22		
Byggnader	63 400 000	63 400 000
Mark	42 200 000	42 200 000
	105 600 000	105 600 000
Fastigheten Oden 24		
Byggnader	64 000 000	64 000 000
Mark	53 000 000	53 000 000
	117 000 000	117 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Bredbandsinstallation	457 048	457 048
-Vid årets slut	457 048	457 048
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-365 640	-319 935
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-45 705	-45 705
Vid årets slut	-411 345	-365 640
Redovisat värde vid årets slut	45 703	91 408

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	8 769	10 319
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 932 455	3 268 490
Summa	1 941 224	3 278 809

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering 2024	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2027-03-30	3,54%	16 281 252	-	16 281 252
Stadshypotek	2026-09-30	2,57%	20 942 504	1 500 000	22 442 504
Stadshypotek	2026-03-30	0,84%	37 000 000	-	37 000 000
			74 223 756	1 500 000	75 723 756
Långfristiga skulder			74 223 756		
			74 223 756		

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningens långfristiga lån består av lån med löptid som överstiger ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	116 828 000	116 828 000
Summa ställda säkerheter	116 828 000	116 828 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbetet med att få en ny hyresgäst till tidigare SEB-lokalen med stöd av fastighetsutvecklare pågår. Styrelsen valde att gå vidare med ett gym med stark finansiell styrka. Förhoppning är att avtal kan slutas så snart som parterna är överens. Fortsatt utredande steg är att låta utföra akustikmätning för att kunna utesluta eventuella störande/påverkande ljud från tänkt verksamhet genom fastighetens stomme.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Henrik Andersen

Patrik Lundqvist

Birgitta Ramstedt Wass

Johan Suwada Gärderud

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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.03.2025 08:15

SENT BY OWNER:
Suzi Warty • 20.02.2025 12:57

DOCUMENT ID:
SkVsdCVcJl

ENVELOPE ID:
HJms_9Vc1x-SkVsdCVcJl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Henrik Paul Fred Andersen henrik.andersen@telia.com	Signed Authenticated	25.02.2025 10:27 20.02.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/09) IP: 95.193.149.105
2. BIRGITTA RAMSTEDT WASS birgittarw@gmail.com	Signed Authenticated	25.02.2025 14:32 25.02.2025 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/28) IP: 94.255.241.191
3. Patrik Daniel Lundqvist patrik.lundqvist@gmail.com	Signed Authenticated	28.02.2025 12:48 28.02.2025 12:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/16) IP: 5.150.199.6
4. JOHAN SUWADA GÄRDERUD johan.garderud@gmail.com	Signed Authenticated	02.03.2025 23:14 28.02.2025 23:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/02) IP: 91.190.143.140
5. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	05.03.2025 08:15 04.03.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/23) IP: 213.88.193.73

* 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