

fastum



# ÅRSREDOVISNING 2024

## Bostadsrättsföreningen Speldosan

## Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

### Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader. Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

### Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Speldosan, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 juli 2023.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Speldosan 1 i Solna kommun den 10 oktober 1999. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 127 bostadsrätter samt fem lokaler. Den totala boarean är 11 398 kvm och lokalytan 1 246 kvm (totalyta 12 644 kvm). Föreningen disponerar 38 bilplatser (varav 14 för el-bilar) och en MC-plats i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

26 st 2 rum och kök

25 st 3 rum och kök

57 st 4 rum och kök

16 st 5 rum och kök

3 st 6 rum och kök

127 st

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Duvslagets samfällighetsförening. Denna samfällighet omfattar parkering i parkeringsdäck i kvarteret Duvslaget 2. Föreningen disponerar 17 garage- och parkeringsplatser i samfälligheten (varav 6 för el-bilar).

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 630 kronor per lägenhet för 2024. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 361 945 000 kr, varav byggnadsvärde 231 800 000 kr och markvärde 130 145 000 kr. Värdeår är 2001.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2025.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk fastighetsskötsel med Cemi Förvaltning AB, trappstädning med Olsson Städ och konsult AB och trädgårdsskötsel med Craft Tech Sverige AB.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgiftens storlek beror av bostadsrättens andelstal. Bostadsrätter som inte deltagit i det frivilliga kapitaltillskottet under 2012 och 2014 har ett högre andelstal för kapitalkostnaderna.

Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka räntekostnader samt amorteringar.

Årsavgiften för kapital sätts av styrelsen vid varje budgettillfälle. Skulle sedan ett överskott eller underskott uppstå under året kommer detta att regleras. En avstämning görs varje år i samband med budgetarbetet och vid varje bokslutstillfälle. I årsredovisningen anges hur ett eventuellt överskott/underskott skall hanteras.

Budgeterad amortering är för närvarande 400 000 kronor per år.

### **Kapitalkostnad 2024 01 01 - 2024 12 31**

Räntekostnad	2 398 433
Amortering	1 200 000
Utdebiterad avgift	-3 015 120
<b>Underskott 2024</b>	<b>-583 313</b>

### **Akkumulerade överskott (=skuld till medlemmarna)**

Underskott 2024	-583 313
Underskott 2023	- 441 756
Underskott 2022	- 190 698
Överskott 2021	73 925
Underskott 2020	- 205 949
Underskott 2019	- 328 729
Överskott 2018	191 827
Överskott 2013 - 2017	508 811
<b>Differens upptagen som fordran (not 9)</b>	<b>-975 882</b>

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med lägst det belopp som framgår av den fastställda underhållsplanen.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 20 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans-Olof Jansson Elin Arvesen Jesper Bondesson Carl Krig Sebastian Niska Jesika Ross Åke Svenson Minh Van Nguyen	ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter                      Christina Flack

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Hans-Olof Jansson och Sebastian Niska i förening. Styrelsen har under året haft 12 (13) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	ordinarie
Ella Bladh som huvudansvarig revisor	
Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	suppleant

### Valberedning

Csilla Lavotha                      Sammankallande  
Nabila Alfakir  
Jan Billman

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Verksamheten påverkas fortfarande av osäkerheten i världsläget. Fortsatt krig i Ukraina och även om inflationen är på väg att mattas av så har kostnaderna ökat. Föreningen har haft bundna lån med mycket låg ränta och dessa skall förnyas under 2024-2025. Av denna anledning höjdes Kapitalbudgeten med 10 % medan Driftbudgeten lämnades oförändrad för 2025.

Under året har vi även:

- lackerat om entrépartierna på både gårds- och gatusidan.
- utrustat entréer med gummimattor (Kåbe) för de som saknat sådana.
- installerat ny torktumlare.
- uppdaterat garageportens fjärröppning.
- införskaffat två nya utomhusbänkbord samt en separat utomhusbänk.
- beskärt buskar och träd samt en del bärbuskar har planterats på innergården.
- påbörjat en utrensning av övergivna cyklar i våra cykelrum för att få bättre åtkomlighet.
- påbörjat en översyn av våra skyddsrum efter tillsyn från MSB.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 195 (198) medlemmar. Under året har 10 (10) medlemmar tillkommit och 13 (14) medlemmar utgått vid 12 (7) överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	11 299	10 435	9 269	8 987
Resultat efter finansiella poster	321	-26	-1 879	-1 411
Avskrivningar	-1 781	-1 781	-1 774	-1 771
Resultat exkl avskrivningar	2 102	1 742	-105	359
Soliditet (%)	56,58	56,05	56,04	55,99
Skuldränta (%)	2,77	2,26	0,91	0,70
Årsavgifter kr/kvm	679	614	545	521
- Varav årsavgifter drift kr/kvm	364	364	316	316
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	788	721	631	616
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 801	6 896	6 959	7 102
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 545	7 650	7 720	7 878
Sparande per kvm (kr/kvm)	230	173	233	254
Räntekänslighet (%)	9,57	10,62	12,24	12,78
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	240	246	207	199
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,41	75,85	77,57	78,16

### *Nyckeltalsdefinitioner*

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

#### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

#### -Varav årsavgifter drift kr/kvm

Föreningens årsavgifter drift dividerat med bostadsrättsarea.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och varmvatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 013 000	45 853 556	4 125 242	1 865 375	-26 100	<b>115 831 073</b>
Disposition av föregående års resultat:			610 000	-636 100	26 100	<b>0</b>
Årets resultat					320 920	<b>320 920</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>64 013 000</b>	<b>45 853 556</b>	<b>4 735 242</b>	<b>1 229 275</b>	<b>320 920</b>	<b>116 151 993</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 229 275
årets vinst	320 920
	<b>1 550 195</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	610 000
i anspråkstagande ur yttre fond	-821 477
i ny räkning överföres	1 761 672
	<b>1 550 195</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 298 840	10 435 411
Övriga rörelseintäkter	3	18 237	391 541
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 317 077</b>	<b>10 826 952</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 865 711	-6 098 502
Övriga externa kostnader	5	-725 508	-692 474
Personalkostnader	6	-282 590	-256 340
Avskrivningar		-1 780 757	-1 780 757
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 654 566</b>	<b>-8 828 073</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 662 511</b>	<b>1 998 879</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		65 505	29 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 407 096	-2 054 151
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 341 591</b>	<b>-2 024 978</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>320 920</b>	<b>-26 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>320 920</b>	<b>-26 100</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	199 996 809	201 764 453
Inventarier, verktyg och installationer	8	80 559	93 672
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>200 077 368</b>	<b>201 858 125</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>200 077 368</b>	<b>201 858 125</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		118 051	113 401
Övriga fordringar	9	2 424 386	2 983 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	265 135	250 060
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 807 572</b>	<b>3 346 511</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 394 797	1 467 773
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 394 797</b>	<b>1 467 773</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 202 370</b>	<b>4 814 284</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>205 279 738</b>	<b>206 672 409</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 866 556	109 866 556
Fond för yttre underhåll		4 735 242	4 125 242
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>114 601 798</b>	<b>113 991 798</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 229 275	1 865 375
Årets resultat		320 920	-26 100
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 550 195</b>	<b>1 839 275</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>116 151 993</b>	<b>115 831 073</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	12 300 000	25 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 300 000</b>	<b>25 100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	73 694 330	62 094 330
Leverantörsskulder		573 209	1 090 195
Skatteskulder		727 713	713 616
Övriga skulder	13	487 168	384 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 345 324	1 458 574
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>76 827 744</b>	<b>65 741 336</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>205 279 738</b>	<b>206 672 409</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>	1		
Resultat efter finansiella poster		320 921	-26 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 780 757	1 780 757
Förändring skatteskuld/fordran		14 097	46 510
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 115 775</b>	<b>1 801 167</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		337 560	-1 341 537
Förändring av kortfristiga skulder		-527 689	738 831
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 925 646</b>	<b>1 198 461</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 200 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 200 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>725 646</b>	<b>398 461</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 900 340	2 501 880
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 625 986</b>	<b>2 900 341</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Laddstolpar	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, drift	4 145 159	4 145 159
Årsavgifter, kapital	3 598 433	2 853 852
Hyror lokaler	1 504 918	1 419 669
Hyror bilplatser	613 105	621 580
Hyror övrigt	71 800	67 800
Antennplatser moms	65 510	61 501
Ersättning el från medlemmar och hyresgäster	1 013 398	974 083
Ersättning varmvatten från medlemmar	229 978	239 314
Övernattnings-/gästlägenhet	55 800	44 950
Ersättning från hyresgäster och medlemmar	740	7 503
	<b>11 298 841</b>	<b>10 435 411</b>

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, TV och bredband.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	1 000	500
Försäkringsersättningar	17 237	17 729
Elprisstöd	0	373 312
	<b>18 237</b>	<b>391 541</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	80 050	78 778
Trädgårdsskötsel	293 585	240 553
Städkostnader	315 337	288 949
Hyra av entrémattor	32 042	34 216
Snöröjning/sandning	131 825	185 165
Hisskostnader, service och besiktning	22 195	36 507
Portar	1 457	4 023
Radonmätning	0	3 081
Gemensamhetsanläggning	46 236	50 658
Reparationer	273 842	423 902
Hissreparationer	26 047	30 621
Trädgård och utemiljö	1 813	19 431
Periodiskt underhåll: Värme	0	354 199
Periodiskt underhåll: Övrigt	26 020	0
Periodiskt underhåll: Lackning portar	103 750	0
Periodiskt underhåll: Trapphus	112 500	0
Periodiskt underhåll: Installationer	46 338	0
Periodiskt underhåll: Fönster	532 869	0
Periodiskt underhåll: Elmätare, ventilation	0	465 924
Fastighetsel	1 149 107	1 397 098
Uppvärmning	1 650 483	1 520 900
Vatten och avlopp	232 835	198 639
Avfallshantering	423 827	333 979
Försäkringskostnader	152 345	163 520
Serviceavtal	24 754	63 676
Kabel-tv	47 330	46 790
Bredband	117 826	113 295
Förbrukningsinventarier	6 149	32 232
Förbrukningsmaterial	15 149	12 366
	<b>5 865 711</b>	<b>6 098 502</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	159 450	159 450
Fastighetsavgift	207 010	201 803
Datorkommunikation (licenskostnad)	10 844	0
Hemsida	7 309	7 671
Porto	12 241	857
Föreningsgemensamma kostnader	11 907	9 958
Revisionsarvode inklusive rådgivning	85 286	65 358
Ekonomisk förvaltning	167 146	155 124
Bankkostnader	3 336	3 229
Underhållsplan	13 113	12 762
Klimatstyrning och kostnader för mätning av el och vatten	31 613	55 936
Övriga poster	16 253	20 327
	<b>725 508</b>	<b>692 475</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	229 200	209 500
Sociala avgifter	53 390	46 840
	<b>282 590</b>	<b>256 340</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 164 500	207 164 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>207 164 500</b>	<b>207 164 500</b>
Ingående avskrivningar	-30 400 047	-28 632 403
Årets avskrivningar	-1 767 644	-1 767 644
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 167 691</b>	<b>-30 400 047</b>
Redovisat värde mark	25 000 000	25 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>199 996 809</b>	<b>201 764 453</b>
Taxeringsvärden byggnader	231 800 000	231 800 000
Taxeringsvärden mark	130 145 000	130 145 000
	<b>361 945 000</b>	<b>361 945 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	753 317	753 317
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>753 317</b>	<b>753 317</b>
Ingående bidrag	-70 262	-70 262
<b>Utgående ackumulerade bidrag</b>	<b>-70 262</b>	<b>-70 262</b>
Ingående avskrivningar	-589 383	-576 270
Årets avskrivningar	-13 113	-13 113
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>-602 496</b>	<b>-589 383</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 559</b>	<b>93 672</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	217 235	657 913
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	729 999	1 432 568
Klientmedel Fasträntekonto hos ekonomisk förvaltare	501 190	0
Andra kortfristiga fordringar	80	500 000
Fordringar på medlemmar, kapitalavräkning	975 882	392 569
<b></b>	<b>2 424 386</b>	<b>2 983 050</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Larmavtal hiss	0	14 491
Kabel TV	11 840	11 832
Bredband	29 834	28 324
Samfällighetsavgift	10 912	0
Ekonomisk förvaltning	39 230	37 480
Avtal skadedjur	8 022	6 877
Fastighetsförsäkring	144 815	137 894
Övriga serviceavtal	5 754	4 788
Snöskottning jouravtal	5 515	0
Övriga kostnader	9 212	0
Hemsida	0	5 471
Upplupna ränteintäkter	0	2 903
<b></b>	<b>265 134</b>	<b>250 060</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	2,440	2026-11-25	12 700 000	13 900 000
Swedbank	2,877	2025-03-28	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2,871	2025-03-28	7 784 677	7 784 677
Swedbank	1,210	2025-01-24	25 100 000	25 100 000
Stadshypotek	3,440	2025-03-03	20 409 653	20 409 653
			<b>85 994 330</b>	<b>87 194 330</b>

Kortfristig del av långfristig skuld			73 694 330	62 094 330
---	--	--	------------	------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 73 694 330 kr  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 400 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 73 294 330 kr

### Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	136 100 000	136 100 000
	<b>136 100 000</b>	<b>136 100 000</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatt oktober-december	49 607	54 771
Deponerade lokalhyror	370 862	268 155
Källskatter	39 240	35 150
Sociala avgifter	27 459	22 758
Övriga kortfristiga skulder	0	3 788
	<b>487 168</b>	<b>384 622</b>

#### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	103 496	274 265
Styrelsearvoden	10 100	0
Sociala avgifter	3 173	0
Revision	22 698	22 698
Fastighetsel	106 143	123 409
Fjärrvärme	227 142	244 821
Avfallskostnader	9 367	9 742
Övriga poster	393 824	2 878
Förutbetalda avgifter och hyror	469 381	780 761
	<b>1 345 324</b>	<b>1 458 574</b>

#### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften för kapitalbudgeten höjdes med 10 % fr om 2025-01-01.

Solna den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Hans Olof Jansson  
Ordförande

Elin Arvesen

Jesper Bondesson

Carl Krig

Sebastian Niska

Jesika Ross

Åke Svenson

Minh Van Nguyen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPELDOSAN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-05-05 12:25:52 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLOF JANSSON

Hans-Olof Jansson  
Ordförande

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-05-05 11:21:13 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sebastian Fredrik Niska

Sebastian Niska

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-05-05 12:37:22 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elin Elisabeth Arvesen

Elin Arvesen

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-05-05 11:23:55 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jesper Bondesson

Jesper Bondesson

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-05-05 11:00:06 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL KRIG

Carl Krig

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-05-05 16:01:22 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jesika Ilinka Ross

Jesika Ross

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-05-05 15:07:27 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Åke Reinhold Svenson

Åke Svenson

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-05-05 12:38:18 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Van Minh Nguyen

Minh Van Nguyen

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-05-05 17:56:03 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post