

## Signera Årsredovisning 2024

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 190-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 1079175 byte

Hashvärde SHA256:

6fe0440cd89067d7c64752093cf637f40cf8c4adfa233ddf0fd8685c72e29076

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 4:

**Per Niklas Joakim Rygert**

Signerat med BankID 2025-03-19 13:32 Ref: 0195ae63-dd50-78a2-af2c-aed78f6f616e

**KLAS GUNNAR GUNNARSSON**

Signerat med BankID 2025-03-19 14:10 Ref: 0195ae86-ae33-781e-826d-e0ad9c4e091b

**ADAM KRISTIAN LENNART SVENSSON**

Signerat med BankID 2025-03-22 11:30 Ref: 0195bd66-ecc6-70c4-a44d-a84186f3d08c

**Sanna Karin Helena Lindkvist**

Signerat med BankID 2025-03-23 15:56 Ref: 0195c380-bcf5-7aef-a483-efdd5a885f9

# Årsredovisning

för

## BRF Glan 2

769604-2014

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Glan 2, med säte i ÅRSTA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhållsarbeten kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Föreningens ekonomi (kassaflödesanalys).

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över åren 2021 och 2035. Se en förenklad plan för kommande år längre fram i förvaltningsberättelsen.
- Mindre arbeten i form av ommålning och byte av tvättmaskiner m.m kan behöva göras kommande år.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet (yttre fond).
- Amortering på föreningens lån görs för närvarande med 120 000 kr om året. Amortering för 2024 blev 550 tkr.
- Styrelsen ser över behovet av eventuella avgiftshöjningar 2025.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under 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.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-28 och nuvarande stadgar kommer registreras under kvartal 1 2025 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens tomträtt på Årstavägen 27 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Glan 2               | 2000    | Stockholm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkringar AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen innehar tomträtten på Årstavägen 27 i Stockholm.

Tomträtten Glan 2 har en nuvarande avgäldsperiod som löper fram till 2027-03-31 och där avgälden ligger på 125 800kr/år. Från 2027-04-01 beräknas preliminärt avgälden bli ca 316 000kr/år dock kommer en stegvis höjning gälla för den nya avgälden som innebär 40 procent av höjningen slår igenom år 1, 55 procent år 2, 70 procent år 3, 85 procent år 4 och 100 procent år 5-10. Upplåtelsen sträcker sig till 2047-04-01.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av ett flerbostadshus i sju våningar samt vind och källare. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 1781 kvadratmeter och lokalyta uppgår till 70 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt. Lokal 2003 med en yta på 56 kvm har omvandlats till en bostadsrätt under 2023.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 0     | 14    | 12    | 0     | 1     |

Föreningen är inte momsregistrerad.

### Gemensamhetsutrymmen och övriga utrymmen

Gemensamma utrymmen är tvättstuga, förråd och cykelrum.

Till varje lägenhet finns ett källarförråd och ett vindsförråd.

Föreningen har för närvarande 7 parkeringsplatser. För dessa debiteras en särskild hyra som fastställs av styrelsen år från år. Från och med 1 januari 2021 är hyran för samtliga parkeringsplatser 650 kr/ mån.

Det finns 4 extra vindsutrymmen som hyrs ut till en årsavgift på 960 kr.

### Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

### Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning - Åkerlunds Fastighetsservice AB
- Fjärrvärme - Stockholm Exergi AB
- Drift och underhåll av hiss - Hissen AB
- Borttransport av grovsopor, papper mm - Återvinningsbolaget i Stockholm 2008 AB

- Matavfall och hushållssopor - Stockholm avfall AB
- Elleverans - Skellefteå Kraft AB

### Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

| Genomförd åtgärd                         | År   |
|------------------------------------------|------|
| OVK                                      | 2024 |
| Stamspolning                             | 2023 |
| Målning trapphus                         | 2023 |
| Renovering av hiss, maskinrum och schakt | 2022 |
| Byte av dörr till cykelrum               | 2022 |
| Ny fjärrvärmecentral                     | 2020 |
| Markavlopp (reparation)                  | 2020 |
| Stamspolning (2:ornas stammar)           | 2020 |
| Ny elcentral                             | 2019 |
| Solcellsinstallation                     | 2018 |
| Fasadrenovering                          | 2018 |
| Nödbelysning i trapphus                  | 2017 |
| Stamspolning                             | 2017 |
| Utomhusbelysning                         | 2016 |
| Asfaltering på baksidan                  | 2015 |
| Fiberbredband                            | 2015 |
| Fönsterbyte                              | 2013 |
| Stamspolning                             | 2013 |

### Planerat underhåll

Notera att underhållsplanen inte är en lista över fattade beslut utan endast en påminnelse om framtida åtgärder och investeringar för att förebygga akuta och mer kostsamma situationer.

| Column 1             | ID    | Del                                 | 2025      | 2026      | 2027     | 2028      | 2029      | 2030      | 2031 | 2032      |
|----------------------|-------|-------------------------------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|------|-----------|
| Värme & Vatten       | 01:01 | Energideklaration                   |           |           |          | 12 000 kr |           |           |      |           |
|                      | 01:02 | Fjärrvärmecentral                   |           |           |          |           |           |           |      |           |
|                      | 01:03 | Reglercentral                       |           |           |          |           |           |           |      |           |
|                      | 01:04 | Cirkulationspump, värme             |           |           |          |           |           |           |      |           |
|                      | 01:05 | Cirkulationspump, VVC               |           |           |          |           |           |           |      |           |
|                      | 01:06 | Expansionskärl                      |           |           |          |           |           |           |      |           |
|                      | 01:07 | Styrventiler                        |           |           |          |           |           | 8 000 kr  |      |           |
|                      | 01:08 | Styrventiler                        |           |           |          |           |           | 8 000 kr  |      |           |
|                      | 01:09 | Pumpgrop                            |           | 4 000 kr  |          | 4 000 kr  |           | 4 000 kr  |      | 4 000 kr  |
|                      | 01:10 | Pumpgrop                            |           |           |          |           |           |           |      |           |
|                      | 01:11 | Avloppsstamm                        |           | 12 000 kr |          |           | 24 000 kr |           |      | 12 000 kr |
|                      | 01:12 | Avloppsstamm                        |           |           |          |           |           |           |      |           |
|                      | 01:13 | Avlopp mot gata                     |           |           |          |           |           |           |      |           |
| Ventiler             | 02:01 | Radioatorventiler inkl. termostater |           |           |          |           |           |           |      | 88 550 kr |
|                      | 02:02 | Värmeventiler (par) Byte            |           |           |          |           |           |           |      | 35 000 kr |
|                      | 02:03 | Värmeventiler (par) Injustering     |           |           |          |           |           |           |      |           |
|                      | 02:04 | Vattenventiler (par)                |           |           |          |           |           |           |      | 45 000 kr |
|                      | 02:05 | VVC-ventiler                        |           |           |          |           |           |           |      | 12 000 kr |
| Ventilation, Sotning | 03:01 | O.V.K Besiktning                    |           |           |          |           |           | 48 000 kr |      |           |
|                      | 03:02 | Radonmätning                        | 6 000 kr  |           |          |           |           |           |      |           |
|                      | 03:03 | Kanalrengöring                      |           |           |          |           |           |           |      |           |
|                      | 03:04 | Röckkanaler                         |           | 6 100 kr  |          |           |           | 6 100 kr  |      |           |
|                      | 03:05 | Röckkanaler                         |           |           | 9 000 kr |           |           |           |      |           |
|                      | 03:06 | Ventilationsaggregat Tak            |           |           |          |           |           |           |      |           |
|                      | 03:07 | Ventilationsaggregat Tvättstuga     |           |           |          |           |           |           |      |           |
| Tvättstuga           | 04:01 | Tvättmaskiner                       | 68 031 kr |           |          |           |           |           |      |           |

|                            |                                       |            |           |           |           |           |            |            |
|----------------------------|---------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
|                            | 04:02 Tvättmaskiner                   |            |           | 38 000 kr |           |           |            |            |
|                            | 04:03 Torktumlare                     |            | 29 000 kr |           |           |           |            |            |
|                            | 04:04 Torkskåp                        |            |           |           |           | 43 800 kr |            |            |
|                            | 04:05 Mangel                          |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 04:06 Centrifug                       |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 04:07 Tvättstuga, ytskikt             |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 04:08 WC, Tvättställ, Utslagsho       |            |           |           |           |           |            |            |
| Dörrar, Fönster, Balkonger | 05:01 Fönster                         |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 05:02 Balkonger med räcken            |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 05:03 Dörrar, allmänna utrymmen       |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 05:04 Entréparti                      | 4 000 kr   |           |           | 4 000 kr  |           |            |            |
|                            | 05:05 Säkerhetsdörr, cykelrum         |            |           |           |           |           |            |            |
| Ei & Armaturer             | 06:01 Trapphusarmaturer               |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 06:02 Övriga utrymmen samt källare    |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 06:03 Vind                            |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 06:04 Utomhusarmaturer & pollare      |            | 28 000 kr |           |           |           |            |            |
|                            | 06:05 Elservice från garan            |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 06:06 Elservice, kablage              |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 06:07 Kodlås-system                   |            |           |           |           | 8 000 kr  |            |            |
| Fasad & Plåt               | 07:01 Fasad                           |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 07:02 Stuprör                         |            |           |           |           |           |            |            |
| Utemiljö                   | 08:01 Asfalt                          |            |           |           |           | 60 200 kr |            |            |
|                            | 08:02 Stenplattor                     |            |           |           |           | 10 700 kr |            |            |
|                            | 08:03 Staket                          |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 08:04 Planteringar & Gräsmatta        |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 08:05 Sophus                          |            |           |           | 25 000 kr |           |            |            |
| Trapphus, allmänna utrymme | 09:01 Källare passage                 |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 09:02 Elcentral, värmecentral         |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 09:03 Cykelrum                        |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 09:04 Styrelserum                     |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 09:05 Trapphus                        |            |           |           |           |           |            |            |
| Yttertak                   | 10:01 Takpannor                       |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 10:02 Takdetaljer                     | 80 000 kr  |           |           |           |           |            |            |
|                            | 10:03 Takdetaljer                     |            | 5 000 kr  |           |           |           |            |            |
|                            | 10:04 Taksäkerhet; Gångbrygga         | 34 813 kr  |           |           |           |           |            |            |
|                            | 10:05 Takinspektion                   |            |           |           |           |           |            |            |
| Brandskydd                 | 11:01 Röklucka tak                    |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 11:02 Röklucka serviceåtgärder        | 5 000 kr   |           |           |           | 5 000 kr  |            |            |
|                            | 11:03 Brandvarnare, allmänna utrymmen |            | 5 500 kr  |           |           |           |            |            |
|                            | 11:04 Brandsläckare                   |            | 14 000 kr |           |           |           |            |            |
| Hiss                       | 12:01 Hisskorg                        |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 12:02 Hiss styrsystem                 |            |           |           |           |           |            |            |
|                            | 12:03 Hissmaskin                      |            |           |           |           |           |            |            |
|                            |                                       | 197 844 kr | 55 100 kr | 57 500 kr | 54 000 kr | 53 000 kr | 158 000 kr | 43 800 kr  |
|                            |                                       |            |           |           |           |           |            | 196 550 kr |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året 2024 har vi tillsammans genomfört en städdag under våren och en städdag under hösten. I december klädde vi gemensamt granen som vanligt. Tack alla som deltagit!

Under våren hade vi den ordinarie årsstämman. Där valdes Niklas Björling Rygert in som ny ledamot. Daniela Duchens Harnish avgick som ledamot men valdes som suppleant till dess att hon flyttade ut under hösten. Styrelsen har under året bestått av:  
Niklas Björling Rygert, Adam Svensson och Klas Gunnarsson ledamöter.  
Erika Branell och Jannica Hedström suppleanter.  
Daniela Duchens Harnisch extra suppleant till september.

Valberedning valdes till Fanny Aulin och Caroline Karlsson.

Under hösten genomförde vi en extra föreningsstämma då vi klubbade en liten ändring i våra stadgar. Vid omvandlingen av lokalen på bottenvåningen till bostadsrätt upptäcktes att beskrivningen av hur avgifterna beräknas skiljde sig åt mellan våra stadgar och den ekonomiska planen. Då avgifterna i praktiken beräknas baserat på andelstal som beskrivet i den ekonomiska planen beslöt vi att ändra våra stadgar så de stämmer överens med beskrivningen i den ekonomiska planen. Ändringen skickades in till Bolagsverket i början av 2025.

Av pengarna som föreningen tjänade på försäljningen av lokalen på BV gjordes en extra-amortering på föreningens lån på 400 000 kr.

Då ränteläget var oroligt under året då ett av våra lån löpte ut och blev rörligt och vi har en kommande kraftig höjning av tomträttsavgälden valde styrelsen att höja avgifterna med 10% från 2024-03-01. I november påbörjades en radon-mätning i utvalda lägenheter enligt vår underhållsplan. Mätningen pågick i tre månader och resultatet presenteras under våren 2025.

### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st. Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 och 38 vid dess slut.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Niklas Björling Rygert   | Ordförande                 |
| Adam Svensson            | Ledamot                    |
| Klas Gunnarsson          | Ledamot                    |
| Jannica Hedström         | Suppleant                  |
| Erika Branell            | Suppleant                  |
| Daniela Duchens Harnisch | Suppleant (Till september) |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Sanna Lindqvist, Borev Revision AB | Revisor, ordinarie |
| Tomas Ericson Borev Revision AB    | Revisorssuppleant  |

### Valberedning

Vid ordinarie stämma 2024 valdes Fanny Aulin och Caroline Karlsson till valberedning.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-25

Extrastämma hölls 2024-09-23

| <b>Flerårsöversikt, tkr (Tkr)</b>                   | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning*                                    | 1 657       | 1 541       | 1 520       | 1 451       | 1 439       |
| Resultat efter finansiella poster                   | -138        | -438        | -622        | -3          | -848        |
| Soliditet (%)                                       | 51          | 50          | 49          | 52          | 52          |
| Årsavgift per bostadsrättsyta (kr)                  | 863         | 791         | 770         | 715         | 707         |
| Skuldsättning per bostadsrättsyta (kr)              | 4 246       | 4 554       | 4 772       | 4 546       | 4 704       |
| Skuldsättning per kvm totalyta*                     | 4 085       | 4 382       | 0           | 0           | 0           |
| Sparande per kvm totalyta (kr)                      | 164         | 61          | 204         | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                 | 5           | 6           | 6           | 0           | 0           |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr)                 | 270         | 236         | 213         | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel (%) av totala rörelseintäkter* | 92          | 87          | 0           | 0           | 0           |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter\*.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerat med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerat med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter\*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

\* Nytt nyckeltal för år 2023.

-Nyckeltalen räntekänslighet, sparande per kvm totalyta och energikostnad per kvm totalyta lämnades för första året 2022.

#### Föreningens ekonomi:

##### Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 138 429 kronor efter avskrivningar.

Inflationen, elpriserna, uppvärmningskostnader och de höga räntorna har under 2024 fortsatt pressa föreningens ekonomi.

Föreningen har dock fortsatt en stabil ekonomi med låg belåningsgrad och ett tydligt positivt kassaflöde men vi ser att det ekonomiska läget fortfarande är något osäkert. Så för att ytterligare stärka ekonomin kommande räkenskapsår och ha möjlighet att finansiera kommande underhåll har styrelsen beslutat att höja avgiften med 5 % från 2025-01-01.

Då föreningen inte har några stora renoveringar planerade på många år, så påverkar inte årets förlust, föreningens förmåga att finansiera framtida underhåll. Däremot kommer avgifterna förmodligen att behöva justeras uppåt något de följande åren med anledning av den kommande stegvis höjda tomträttsavgälden.

##### Lån

Föreningen har två lån hos Nordea om 7 561 250 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10. Ett med bunden ränta som löper ut våren 2026 och ett med rörlig ränta.

##### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Förändringar i eget kapital

|                                | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre UH | Ansamlad<br>förlust | Årets<br>resultat | Totalt           |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 13 822 045           | 3 584 240             | 1 304 509            | -9 574 320          | -438 606          | 8 697 868        |
| Disp av föreg års resultat     |                      |                       |                      | -438 606            | 438 606           | 0                |
| Förändring under året          |                      |                       | 236 200              | -236 200            | -138 429          | -138 429         |
|                                |                      |                       | -173 000             | 173 000             |                   | 0                |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>13 822 045</b>    | <b>3 584 240</b>      | <b>1 367 709</b>     | <b>-10 076 126</b>  | <b>-138 429</b>   | <b>8 559 439</b> |

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| balanserat resultat | -10 076 126        |
| årets förlust       | -138 429           |
|                     | <b>-10 214 555</b> |

behandlas så att

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| avsättning till föreningens fond för yttre underhåll | 44 700             |
| i ny räkning överföres                               | -10 259 255        |
|                                                      | <b>-10 214 555</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning                                  | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 1 656 862                 | 1 540 800                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 7 283                     | 78 085                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>1 664 145</b>          | <b>1 618 885</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                              | 4   | -615 947                  | -813 188                  |
| Driftskostnader                                  | 5   | -401 213                  | -414 272                  |
| Övriga förvaltnings- och externa kostnader       | 6   | -74 740                   | -95 904                   |
| Personalkostnader                                | 7   | -59 139                   | -59 139                   |
| Avskrivningar                                    | 8   | -424 347                  | -424 347                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-1 575 386</b>         | <b>-1 806 849</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>88 758</b>             | <b>-187 965</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 196                       | 496                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -227 384                  | -251 138                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-227 188</b>           | <b>-250 642</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-138 429</b>           | <b>-438 607</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-138 429</b>           | <b>-438 607</b>           |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 9   | 15 515 285 | 15 939 632 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 15 515 285 | 15 939 632 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 15 515 285 | 15 939 632 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 293 447    | 268 215    |
| Övriga fordringar                            |     | 6 891      | 55 915     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 130 955    | 118 422    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 431 293    | 442 552    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 974 199    | 1 214 629  |
| Summa kassa och bank                         |     | 974 199    | 1 214 629  |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 405 492  | 1 657 181  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 16 920 777 | 17 596 813 |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |             |             |
| Eget kapital                                 |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 16 206 285  | 16 206 285  |
| Kapitaltillskott                             |     | 1 200 000   | 1 200 000   |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 367 709   | 1 304 509   |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 18 773 994  | 18 710 794  |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -10 076 126 | -9 574 319  |
| Årets resultat                               |     | -138 429    | -438 607    |
| Summa ansamlad förlust                       |     | -10 214 555 | -10 012 926 |
| Summa eget kapital                           |     | 8 559 439   | 8 697 868   |
| Långfristiga skulder                         |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | 7 441 250   | 4 241 250   |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 7 441 250   | 4 241 250   |
| Kortfristiga skulder                         |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | 120 000     | 3 870 000   |
| Leverantörsskulder                           |     | 107 188     | 101 320     |
| Skatteskulder                                |     | 100 759     | 98 648      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 592 141     | 587 727     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 920 088     | 4 657 695   |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 16 920 777  | 17 596 813  |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |            | -138 429                          | -438 607                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 424 347                           | 424 347                           |
| Betald skatt                                                                      |            | 51 135                            | -49 618                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>337 053</b>                    | <b>-63 878</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar                                                      |            | -25 232                           | 16 941                            |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | -12 533                           | -5 614                            |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | 5 868                             | 39 114                            |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | 4 414                             | 4 870                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>309 570</b>                    | <b>-8 567</b>                     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |            |                                   |                                   |
| Amortering lån                                                                    |            | -550 000                          | -120 000                          |
| Erhållna upplåtelseavgift och insats                                              |            | 0                                 | 527 000                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-550 000</b>                   | <b>407 000</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>-240 430</b>                   | <b>398 433</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 1 214 629                         | 816 196                           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>974 199</b>                    | <b>1 214 629</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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

#### Materiella 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.

#### Avskrivningsprincip

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 (år):

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Byggnader               | 100 |
| Ombyggnationer          | 30  |
| Fastighetsförbättringar | 20  |
| Solceller               | 13  |

## Not 2 Nettoomsättning

|               | 2024             | 2023             |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter   | 1 500 277        | 1 372 932        |
| Hyror lokaler | 58 311           | 79 557           |
| Hyror p-plats | 60 700           | 52 000           |
| Bredband      | 37 584           | 36 308           |
| Öresutjämning | -10              | 3                |
|               | <b>1 656 862</b> | <b>1 540 800</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                | 2024         | 2023          |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Överlåtelseavgift och pant.avg | 7 283        | 4 075         |
| Erhållna statliga bidrag       | 0            | 5 080         |
| Försäkringsersättning          | 0            | 68 930        |
|                                | <b>7 283</b> | <b>78 085</b> |

## Not 4 Fastighetskostnader

|                         | 2024            | 2023            |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga reparationer     | -47 620         | -310 337        |
| Markytor, Trädgård      | -447            | -1 514          |
| El                      | -60 779         | -47 063         |
| Värme                   | -346 707        | -315 928        |
| Vatten och avlopp       | -92 749         | -74 202         |
| Sophämtning/renhållning | -33 570         | -28 569         |
| Källsortering           | -34 075         | -35 575         |
|                         | <b>-615 947</b> | <b>-813 188</b> |

## Not 5 Driftskostnader

|                            | 2024            | 2023            |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Städning                   | -29 236         | -45 194         |
| Hiss                       | -15 198         | -15 740         |
| Hyra av entrémattor        | -8 045          | -7 423          |
| Övriga fastighetskostnader | -17 039         | -14 976         |
| Fastighetsförsäkring       | -70 299         | -65 899         |
| Tomträttsavgäld            | -125 800        | -125 800        |
| Kabel-tv                   | -6 104          | -5 788          |
| Bredband                   | -36 192         | -36 192         |
| Fastighetsskötsel          | -42 000         | -47 026         |
| Fastighetsskatt            | -51 300         | -50 234         |
|                            | <b>-401 213</b> | <b>-414 272</b> |

**Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

|                              | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden             | -20 713        | -15 800        |
| Konsultarvode                | 0              | -29 219        |
| Fastighetsförvaltning        | -42 520        | -39 916        |
| Föreningsstämma/medlemsmöten | -2 347         | -1 141         |
| Porto                        | 0              | -364           |
| Föreningsavgift              | -4 970         | -4 970         |
| Bankkostnader                | -2 534         | -2 465         |
| Övr ext kostn, avdragsgilla  | -1 656         | -2 029         |
|                              | <b>-74 740</b> | <b>-95 904</b> |

**Not 7 Personalkostnader**

|                                | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Personalkostnader inkl sociala | -59 139        | -59 139        |
|                                | <b>-59 139</b> | <b>-59 139</b> |

**Not 8 Avskrivningar**

|             | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|-------------|-----------------|-----------------|
| Byggnad     | -177 076        | -177 076        |
| Ombyggnad   | -224 910        | -224 910        |
| Inventarier | -22 361         | -22 361         |
|             | <b>-424 347</b> | <b>-424 347</b> |

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>              |                   |                   |
| Vid årets början                                                       | 16 755 750        | 16 755 750        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                      | <b>16 755 750</b> | <b>16 755 750</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                          |                   |                   |
| Vid årets början                                                       | -2 943 792        | -2 766 716        |
| Årets avskrivningar enligt plan                                        | -177 076          | -177 076          |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                                | <b>-3 120 868</b> | <b>-2 943 792</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                             | <b>13 634 882</b> | <b>13 811 958</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                  |                   |                   |
| Byggnad                                                                | 21 206 000        | 21 206 000        |
| Mark                                                                   | 34 286 000        | 34 286 000        |
|                                                                        | <b>55 492 000</b> | <b>55 492 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                                    |                   |                   |
| Bostäder                                                               | 54 600 000        | 54 600 000        |
| Lokaler                                                                | 892 000           | 892 000           |
|                                                                        | <b>55 492 000</b> | <b>55 492 000</b> |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>                       |                   |                   |
| Vid årets början                                                       | 6 199 709         | 6 199 709         |
| Nyanskaffningar                                                        | 0                 | 0                 |
| Utrangering                                                            | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                      | <b>6 199 709</b>  | <b>6 199 709</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                          |                   |                   |
| Vid årets början                                                       | -4 072 036        | -3 824 764        |
| Årets avskrivningar enligt plan                                        | -247 271          | -247 271          |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                                | <b>-4 319 307</b> | <b>-4 072 035</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                             | <b>1 880 402</b>  | <b>2 127 674</b>  |
| <b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b> |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                     | 13 634 882        | 13 811 958        |
| Ombyggnad                                                              | 1 880 403         | 2 127 674         |
|                                                                        | <b>15 515 285</b> | <b>15 939 632</b> |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

| Långgivare         | Räntesats<br>% | Datum för<br>slutförfallodag | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek AB  |                |                              | 0                        | 870 120                  |
| Nordea Hypotek AB  | 2,870          | 2026-04-15                   | 3 491 130                | 3 491 130                |
| Nordea Hypotek AB  | 3,220          | 2026-06-22                   | 4 070 120                | 3 750 000                |
|                    |                |                              | <b>7 561 250</b>         | <b>8 111 250</b>         |
| Kortfristig skuld: |                |                              | 120 000                  | 3 870 000                |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.  
Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                       | 2024-12-31                    | 2023-12-31                    |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Fastighetsinteckning  | 8 998 000<br><b>8 998 000</b> | 8 998 000<br><b>8 998 000</b> |
| Eventualförpliktelser | Inga                          | Inga                          |

## Underskrifter

Stockholm 2025

Niklas Björling-Rygert  
Ordförande

Adam Svensson  
Ledamot

Klas Gunnarsson  
Ledamot

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

Sanna Lindqvist  
Revisor  
Borev Revision AB, extern revisor