

HSB Bostadsrättsförening

Pampas

i Solna



ÅRSREDOVISNING
2024

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 resultatet 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 årsvinster 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.

Årsredovisning för

HSB Brf Pampas i Solna

715200-1181

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pampas i Solna får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens 65:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har sitt säte i Solna.

FASTIGHETERNA

Föreningen äger fastigheterna: Ingenting 9, Ingenting 10, Ingenting 12, Kadetten 1, Kadetten 3, Rekryten 2, Rekryten 4 samt Rekryten 5 alla inom Solna stad.

Bostadsrätter, lokaler etcetera per 2024-12-31 anges nedan:

750	bostadsrätter	bostäder
6	bostadsrätter	lokaler
54	hyresrätter	lokaler och förråd
85	garage	
545	biluppställningsplatser	

Bostäderna upptar 50 085 m² och lokaler och förråd 5 775 m² samt 1 387 m² garage. Total markyta uppgår till ca 45 000 m² (friköpt mark).

Vid räkenskapsårets utgång var alla större hyreslokaler uthyrda utom en på grund av pågående fasadprojekt.

Efter ombyggnad av en lokal i B-huset (Infanterigatan 23-29) till fyra bostadslägenheter har dessa under året upplåtits med bostadsrätt.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa Försäkring.

MEDLEMMAR

Föreningen hade 945 medlemmar inkl. HSB Stockholm vid utgången av verksamhetsåret 2024.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2023 hölls 2024-06-17 och antalet företrädde röster vid stämman var 59.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2024:

Ordinarie ledamöter

Bo Regnlin - ordförande

Jeanette Lindgren Dahlin - vice ordförande

Sofia Springare - sekreterare

Göran Lostig

Mattias Nord

Antti Ahonen - utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid föreningsstämman 2025 är Jeanette Lindgren Dahlin, Göran Lostig och Sofia Springare.

Under verksamhetsåret har styrelsearvoden utbetalats med 458 400 kr.
Styrelsen har under året hållit 12 styrelsesammanträden.

FIRMATECKNARE

Firmatecknare har varit, förutom styrelsen i sin helhet, Bo Regnlin, Jeanette Lindgren Dahlin och Magnus Järna, två i förening.

REVISORER

Ordinarie

Alicia Isaksson

En revisor hos Kungsbron Borevision AB
utsedd av HSB Riksförbund.

Suppleant

Björn Jönsson

VALBEREDNING

Göran Sundén - ordförande

Niklas Olsson

Kerstin Persson

DISTRIKTSREPRESENTANTER

I enlighet med HSB Stockholms stadgar utser bostadsrättsföreningen åtta distriktsrepresentanter till distrikt Västerort. Nedanstående personer har varit distriktsrepresentanter under år 2024:

Ordinarie

Bo Regnlin

Jeanette Lindgren Dahlin

Göran Lostig

Mattias Nord

Göran Sundén

Alicia Isaksson

Niklas Olsson

Kerstin Persson t.o.m. 2024-06-17

Gunnar Levin fr.o.m. 2024-06-18

Ersättare

Gunnar Levin t.o.m. 2024-06-17

Kerstin Persson fr.o.m. 2024-06-18

FÖRVALTARE OCH FÖRVALTNING,

Föreningen har under året haft tre tillsvidareanställda till och med 2024-07-14, fyra tillsvidareanställda från och med 2024-07-15.

Magnus Järna har varit förvaltare. Viss extrapersonal har varit anställd under året med anledning av pågående renoveringsprojekt.

Under räkenskapsåret har utbetalats 1 663 231 kr i personallöner.

Fastigheterna har huvudsakligen skötts av föreningens egna anställda. Därutöver har föreningen genom avtal även anlitat:

- NOHA Sweden AB, för service av brandutrustning.
- Assa Abloy Entrance System Sweden AB, för service av takskjutportar.
- Cija Tank AB, för renhållning av dagvattenbrunnar.
- Tele2, för service av TV- och internetanläggning (KOAX-nätet).
- Electrolux Laundry Systems Sweden AB, vid service och reparationer av tvättstugeutrustning.
- Green Quality AB, för fastighetsstädning.
- Fastighetsägarna Service Stockholm AB, för ekonomiförvaltning.
- HSB Stockholm (teknisk förvaltning), för viss snöröjning och sandning.
- KONE Hissar AB, för hisservice.
- IL Recycling Service AB, tidningsinsamling.
- LW Sverige AB, för snö- och isröjning och årlig tillsynskontroll av yttertaken.
- Norrenergi AB, för funktionskontroll av fjärrvärmecentral.
- APCOA Parking Sverige AB, för parkeringsövervakning.
- Schneider Electric Buildings Sweden AB, för service av styr- och reglerteknik.
- Dekra Industrial AB, för hissbesiktning.

- Securitas Jourmontör, för fastighetsjour.
- Securitas, för väktarrondering.
- GlobalConnect, för fiber.
- Bravur, för drift av föreningens hemsida.
- ITUX för fortsatt avtal med öppna fibernätet.

Föreningen har en aktuell 30-årig underhållsplan.

PARKOMRÅDET

Under året har genomförts normalt löpande och planerat underhåll.

LÄGENHETER

Under året har 59 överlåtelse skett.

Nedanstående tabell specificerar de olika bostadslägenheterna i föreningen.

Bostadslägenheter

Rok	Antal	Yta
1	160	17 - 52 m ²
2	208	47,5 - 75,5 m ²
3	221	65,5 - 88 m ²
4	125	82 - 103,5 m ²
5	34	92,5 - 147 m ²
7	1	171,5 m ²
9	1	165 m ²

FRITIDSVERKSAMHET M.M.

Bakfickan har under större delen av 2024 endast varit öppen dagtid så att boende kan få en fristad vid fasadrenoveringen.

Helgerna har boende kunnat hyra för större sammankomster och fester.

EKONOMI

Resultat och ställning (tkr)

År	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	42 384	38 972	37 397	35 515	34 065
Rörelseresultat	6 989	4 603	7 553	5 583	3 707
Resultat efter finansiella poster	-6 239	-6 069	4 553	5 175	2 956
Balansomslutning	536 815	397 719	346 360	238 910	230 471
Drift (kr/kvm)	436	431	363	364	336
Räntekostnader (kr/kvm)	343	240	63	9	15
Fond för yttre underhåll	39 405	36 811	33 941	32 275	30 609
Årsavgifter kr/kvm*	720	666	623	587	589
Skuldsättning kr/kvm totalyta	7 525	4 717	3 896	2 217	2 261
Skuldsättning kr/kvm brf yta	8 376	5 375	4 440	2 492	2 541
Räntekänslighet %	12	8	7	4	4
Energikostnad kr/kvm	185	170	162	156	132
Sparande per kvm	93	9	176	187	153
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	86	86	84	86

* Nyckeltalen årsavgifter samt brf yta per kvadratmeter är beräknade med fördelningen bostadsyta 49919 kvm samt lokalyta 4664 för taxering 2022

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror främst på att ökade räntekostnader, avskrivningar och planerat underhåll. Föreningen planerar att höja avgiften enligt en 10 årig budget, se rubrik: "10 årig budget".

FÖRENINGENS SPARANDE TILL FRAMTIDA PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel, föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	År 2024	År 2023
Rörelseintäkter	42 383 896	38 971 633
Rörelsekostnader	-35 395 328	-35 368 851
Finansiella poster	-13 228 273	-10 671 674
Övriga rörelsekostnader	0	0
Resultat efter finansiella poster	-6 239 707	-6 068 892
Planerat underhåll	3 991 160	276 103
Avskrivningar	7 424 755	6 284 773
Årets sparande	5 176 208	491 984
Årets sparande per kvm total yta	93	9

År 2024

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 589 771	19 659 886	36 811 354	43 218 444	-6 068 892
Förändring av fond			2 593 897	-2 593 897	
Balanserad i ny räkning				-6 068 892	6 068 892
Upplåtelse ny bostadsrätt	15 506	8 309 494			
Årets resultat					-6 239 707
Belopp vid årets slut	4 605 277	27 969 380	39 405 251	34 555 655	-6 239 707

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION (kr)

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Föreningens fond för yttre underhåll uppgick till 39 405 251 kr vid räkenskapsårets slut.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	34 555 655
Årets resultat	-6 239 707
Reservering till underhållsfond	-2 870 000
Ianspråktagande av underhållsfond	3 991 160
Summa till stämmans förfogande	29 437 108

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	29 437 108
-------------------------	------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

PÅGÅENDE PROJEKT

Fasad- och balkongrenovering samt fönsterbyte

Föreningen har ett pågående renoveringsprojekt. Avtal om utförandet har tecknats med SEHED Tresson AB 2020-11-26 och tilläggsavtal 2021-02-12.

Projektet avser en total renovering av fasader och balkonger, samt byte av fönster, balkongdörrar, garageportar och entréportar. Projektet är en investering för framtiden och finansieras via lån.

Eftersom föreningen har en god ekonomi och högt taxeringsvärde på fastigheterna, har banken beviljat lån till goda villkor.

Föreningens årsavgift har utvecklats enligt tabell nedan. För långsiktig prognos se under rubriken: "10 årig budget".

År	2021	2022	2023	2024	2025
Höjning av avgiften	0%	5%	7%	10%	10%

Status på projekten:

Renoveringsprojekt avseende E-huset (Infanterigatan 1-5) blev klart november 2023.

Renoveringsprojekt avseende A-huset (Infanterigatan 4-6) blev klart februari 2024.

Renoveringsprojektet avseende F-huset (Armégatan 8-30) blev klart november 2024.

Renoveringsprojektet avseende D-huset (Infanterigatan 7-11) blev klart november 2024.

Renoveringsprojektet avseende B-huset (Infanterigatan 23-29) pågår och beräknas bli klart december 2025

Renoveringsprojektet avseende C-huset (Infanterigatan 13-19) pågår och beräknas bli klart september 2025

Föreningen har en tvist med entreprenören i fasadprojektet om tillkommande arbeten där entreprenören vill ha mer betalt för det som föreningen anser redan ingår i kontraktet. Föreningen har även framfört krav på vite för att projektet tagit längre tid per hus än som avtalats.

För mer information hänvisar vi till föreningens hemsida www.brfpampas.se

Markdränering

Föreningen har genomfört markdränering avseende samtliga hus.
Dräneringsarbetet avseende samtliga hus nu klart.

Injustering värme och ventilation har genomförts på hus E och hus A

Efter genomförd fasadrenovering med fönsterbyte har injustering av värme- och ventilationssystemen utförts. Radiatorventiler och termostater har bytts ut på samtliga element samt injustering av luftflöden på ventilationen för att uppnå godkänd OVK.

Styr- och övervakningssystem för värme

Nytt styr- och övervakningssystem har installerats då befintliga levit ut sin livslängd och reservdelar inte längre finns att tillgå.

Utreda och upphandla renovering av hissar

Styr- och reglerutrustning till hissarna har levit ut sin livslängd och därför har föreningen beslutat att upphandla totalrenovering av hissarna. I samband med den upphandlingen kommer det ingå att ha automatiska hissdörrar.

Insamling av matavfall

Arbetet med planering av tidplan och installation för att börja sortera ut matavfall har påbörjats i samråd med Solna stad. Utredning pågår med olika förslag till lösningar. Hus E pågår utvärdering och hus F planeras utföras 2025.

10 årig budget

Avgiftsprognos och viktiga nyckeltal i långtidsbudget

Nyckeltal	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	År 2034
Prognos på avgiftshöjning	10%	5%	5%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Årsavgift/kvm BRF kvm yta	785	824	865	883	900	918	937	956	975	994
Drift (kr/kvm) BOA+LOA	506	522	532	543	555	566	577	591	602	614
Ränta kr/kvm BOA+LOA	265	236	246	244	243	242	240	237	235	233
Lån/kvm BOA	10 325	10 761	11 196	11 137	11 077	11 018	10 919	10 820	10 721	10 622
Räntekänslighet *	9	9	9	9	9	10	10	10	11	11
Lån (tusental)	520 000	542 000	564 000	561 000	558 000	554 000	549 000	544 000	539 000	534 000
Genomsnittsränta lån	3,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

* Räntekänslighet: Visar hur avgiften påverkas vid upp eller nedgång av låneräntan. För varje procentenhet låneräntan ökar/minskar påverkas föreningens behov att öka/minska med denna faktor.

* Kvadratmeter är beräknade med fördelningen bostadsyta (BOA) 50085 kvm samt lokalyta (LOA) 7 045 kvm

Föreningen har gjort långtidsbudget för 2025 - 2034.

I långtidsbudget har hänsyn tagits till att projekten genomförts som investeringar och finansierats med lån. De större investeringarna är:

- Stambyte (genomfördes 2009 - 2012)
- Dränering (genomfördes 2021 - 2024)
- Fasad, balkong, fönster och entréer mm (pågår och beräknas vara klart 2026)
- Hissar (är planerat till 2025 - 2028)

Räntan beräknas sjunka men påverkar fortfarande avgiften mycket.

Energipriser ökar rejält och påverkar driftskostnader.

Vattenavgiften beräknas öka 35% under 2025 i Solna.

Lånevillkor:

Föreningens befintliga lån binds nu om enligt kursen på STIBOR + 0,35 procentenheter, för närvarande ca 3,0 %. Samtliga lån löper med 3 månaders bindningstid.

STIBOR påverkas om Sveriges Riksbank ändrar styrräntan.

Föreningen har alltid haft som princip att ha rörlig ränta vilket över tid gett föreningen lägre kostnader.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	41 600 533	38 212 018
Övriga rörelseintäkter		783 363	759 615
		42 383 896	38 971 633
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-23 835 898	-24 026 861
Övriga externa kostnader	4	-874 411	-347 026
Personalkostnader och arvoden	5	-3 260 264	-3 710 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 424 755	-6 284 773
Rörelseresultat		6 988 566	4 602 782
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		913 375	347 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 141 648	-11 018 994
Resultat efter finansiella poster		-6 239 707	-6 068 892
Resultat före skatt		-6 239 707	-6 068 892
Årets resultat		-6 239 707	-6 068 892

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	318 646 758	190 608 115
Maskiner och inventarier	7	64 384	99 506
Pågående ombyggnationer	6	179 178 177	175 637 454
		497 889 319	366 345 075
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		497 889 819	366 345 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		56 484	78 763
Övriga fordringar	8	23 673 496	13 806 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		632 544	1 035 669
		24 362 524	14 920 708
Kassa och bank	9	14 562 708	17 453 389
Summa omsättningstillgångar		38 925 232	32 374 097
SUMMA TILLGÅNGAR		536 815 051	398 719 672

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		39 405 251	36 811 354
Medlemsinsatser		4 605 277	4 589 771
Upplåtelseavgifter		27 969 380	19 659 886
		71 979 908	61 061 011
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		34 555 655	43 218 444
Årets resultat		-6 239 707	-6 068 892
		28 315 948	37 149 552
Summa eget kapital			
		100 295 856	98 210 563
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	419 498 874	271 498 874
Leverantörsskulder		9 210 794	22 501 277
Skatteskulder		122 097	109 078
Övriga skulder	11	417 670	540 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 269 760	5 859 547
		436 519 195	300 509 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		536 815 051	398 719 672

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-6 239 707	-6 068 894
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		7 424 755	6 284 773
		<u>1 185 048</u>	<u>215 879</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 185 048	215 879
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		642 115	-1 294 088
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-11 989 914	11 179 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 162 752	10 100 956
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-138 969 001	-103 860 542
Insats I& upplåtelse		8 325 001	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-130 644 000	-103 860 542
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		150 000 000	49 998 874
Amortering av lån		-2 000 000	-2 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		148 000 000	47 248 874
Årets kassaflöde		7 193 248	-46 510 712
Likvida medel vid årets början		29 771 446	76 329 038
Likvida medel vid årets slut		36 964 695	29 771 446

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

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.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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
Årsavgifter*	37 103 806	33 659 226
Hyror	4 496 727	4 552 792
Summa	41 600 533	38 212 018

*I årsavgiften ingår värme, vatten och basutbud TV

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	14 452	37 688
Städning	1 495 707	1 480 194
Tillsyn, besiktning, kontroller	818 497	843 787
Trädgårdsskötsel	44 209	-
Snöröjning	604 667	477 452
Sotning	1 820	-
Reparationer	1 449 843	6 211 808
Underhåll	3 991 160	276 103
El	1 574 375	1 713 243
Uppvärmning	7 543 100	7 246 466
Vatten	1 206 765	809 673
Sophämtning	1 329 466	1 274 803
Försäkringspremie	602 460	574 118
Fastighetsavgift bostäder	1 215 980	1 185 394
Fastighetsskatt lokaler	450 000	450 000
Övriga fastighetskostnader	519 742	340 397
Kabel-tv/Bredband/IT	-	208 036
Förvaltningsarvode ekonomi	505 007	505 005
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	15 953	-
Juridiska åtgärder	343 198	272 114
Övriga externa tjänster	109 497	120 580
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	23 835 898	24 026 861

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Porto / Telefon	84 104	88 507
Underhållsplan	38 126	37 322
Mäklrarvode	99 178	-
Konsultarvode	443 953	34 990
Kopieringskostnader	121 649	140 770
Revisionarvode	81 401	45 437
Besiktnings- och utredningskostnader	6 000	-
Summa	874 411	347 026

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen haft 3,5 personer anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	420 000	386 400
Arbetsgivaravgift för styrelsearvoden	124 980	120 577
Övriga arvoden	118 125	96 600
Arbetsgivaravgift för övriga arvoden	34 572	30 352
Internrevisor	20 000	20 000
Arbetsgivaravgift för internrevisor	2 042	5 223
Löner	1 663 231	1 996 252
Arbetsgivaravgift för löner	598 378	638 704
Uttagsbeskattning	182 256	271 000
Pensionskostnader och förpliktelser	96 680	145 083
	3 260 264	3 710 191

Not 6 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	293 329 211	282 146 750
-Anskaffat under året	135 428 278	11 182 461
-Mark	3 966 800	3 966 800
-Pågående ombyggnationer	179 178 176	175 637 454
	<u>611 902 465</u>	<u>472 933 465</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-106 687 896	-100 448 081
-Årets avskrivning enligt plan	-7 389 634	-6 239 815
	<u>-114 077 530</u>	<u>-106 687 896</u>
Redovisat värde vid årets slut	497 824 935	366 245 569
Taxeringsvärde		
Byggnader	605 000 000	605 000 000
Mark	567 000 000	567 000 000
	<u>1 172 000 000</u>	<u>1 172 000 000</u>
Bostäder	1 127 000 000	1 127 000 000
Lokaler	45 000 000	45 000 000
	<u>1 172 000 000</u>	<u>1 172 000 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	872 537	872 537
Vid årets slut	<u>872 537</u>	<u>872 537</u>
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-773 031	-728 073
-Årets avskrivning	-35 122	-44 958
Vid årets slut	<u>-808 153</u>	<u>-773 031</u>
Redovisat värde vid årets slut	64 384	99 506

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Fastighetsägarna	22 401 987	12 318 057
Skattekonto	1 054 492	733 394
Övrigt	217 017	754 825
	<u>23 673 496</u>	<u>13 806 276</u>

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SEB	14 561 761	16 797 588
SBAB	899	654 674
Nordea	48	1 127
	14 562 708	17 453 389

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-01-22	3,408%	50 000 000	-	50 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-03-11	2,966%	49 998 874	-	49 998 874
Nordea Hypotek AB	2025-04-24	3,360%	50 000 000	-	-
Nordea Hypotek AB	2025-06-26	2,922%	50 000 000	-	-
Nordea Hypotek AB	2025-09-02	2,903%	50 000 000	-	-
Nordea Hypotek AB	2025-09-16	2,904%	42 000 000	-	42 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-10-16	3,371%	47 000 000	1 000 000	48 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-10-24	3,259%	50 000 000	-	50 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-10-27	3,224%	30 500 000	1 000 000	31 500 000
			419 498 874	2 000 000	271 498 874

Varav långfristig del

-

-

Varav kortfristig del

419 498 874

271 498 874

Beräknad låneskuld om 5 år är 558 000 000 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Källskatt	-	35 076
Särskild löneskatt	23 455	21 687
Moms	-89 355	-
Hysesdepositioner	483 570	483 570
	417 670	540 333

Övriga noter

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 10 % från och med den 1 januari 2025.

Arbetet med fasadprojektet i hus B, C och G pågår och beräknas bli klart december 2025.

Ommålning av entréer och hisstannplanen har påbörjats i hus D och F. Alla hus kommer målas om invändigt i den takt som fasadprojektet blir klart.

Återställning av plantering runt hus D och F är uppstartad och beräknas bli klar innan midsommar. Det ska bli nya rabatter runt husen vartefter fasadprojektet för respektive hus är klara.

Utredning av möjlighet för värmeåtervinning av frånluften.

Utreda parkeringssituationen för att möjligheten till att uppnå bredare platser.

Upphandling av hissrenovering av samtliga hissar.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>425 000 000</u>	<u>275 000 000</u>
	425 000 000	275 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>425 000 000</u>	<u>275 000 000</u>

Eventalförpliktelser

Fastigo	<u>32 449</u>	<u>40 595</u>
	32 449	40 595

Underskrifter

Solna / 2025

Bo Regnlin

Jeanette Lindgren Dahlin

Sofia Springare

Mattias Nordh

Göran Lostig

Antti Ahonen

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB

Alicia Isaksson
Föreningsvald revisor

PENNEO

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

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

ANTTI AHONEN

Styrelseledamot

Serienummer: 814fcaa6a8f4db[...]c1af334db5caf

IP: 212.181.xxx.xxx

2025-05-08 06:03:25 UTC



JEANETTE BARBRO I LINDGREN DAHLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 1e33c8a479bf29[...]a08a684100444

IP: 213.132.xxx.xxx

2025-05-08 13:02:06 UTC



MATTIAS NORD

Styrelseledamot

Serienummer: 5375c7ee512844[...]a962de8894b16

IP: 185.154.xxx.xxx

2025-05-09 15:07:33 UTC



SOFIA SPRINGARE

Styrelseledamot

Serienummer: dbb86d52bd680c[...]b67109e9e9d1e

IP: 79.107.xxx.xxx

2025-05-09 15:20:14 UTC



GÖRAN LOSTIG

Styrelseledamot

Serienummer: 3cb194a3773824[...]9b04d440a7bb4

IP: 83.249.xxx.xxx

2025-05-11 16:59:07 UTC



Bo Gunnar Regnlin

Ordförande

Serienummer: 20f8befc7632ca[...]4c39110d691ae

IP: 95.143.xxx.xxx

2025-05-11 17:10:33 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

PENNEO

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

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

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-05-11 17:47:43 UTC



ALICIA ISAKSSON

Revisor

Serienummer: 8e496943612e3b[...]2189353a2f4b0

IP: 83.249.xxx.xxx

2025-05-14 03:35:04 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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