

Brf Torget i Solna
Huvudstagatan 1D
17144 Solna

Telefon:
E-post: torget@fristaden.se

Årsredovisning

för

Brf Torget i Solna

769606-9678

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15

Byrå: Valorem Bostadsrättsförvaltning/Wasberg
Redovisning AB
Handläggare: info@valorem.se / www.valorem.se
Telefonnummer: 08-20 35 03

Styrelsen för Brf Torget i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2001-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-28 och gällande stadgar registrerades 2017-07-11 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ametisten 1 i Solna kommun, Huvudstagatan 1A - 1E samt 3A.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Centralgaragets Samfällighetsförening samt Busstorgets Samfällighetsförening.

Centralgaragets Samfällighetsförening förvaltar det gemensamma garaget (gemensamhets-anläggningen GA:1)

Brf Torgets andel i (GA:1) är 22,6%. Övriga medlemmar är Brf Lunden i Solna, Brf Parken i Solna, Brf Terrassen i Solna samt Alfab Solna Garage AB.

Busstorgets Samfällighetsförening förvaltar gemensamma tvättstugor, föreningslokal, cykel- och barnvagnsförråd, soprum, bredbandstjänster, kabel-TV, vattenförsörjning, källarutrymmen/förråd, värmesystem, lokalgatan intill Huvudstagatan (Ametisten GA:2) och parkanläggningar (Ametisten GA:3).

Brf Torgets andel i (GA:2) är 36,2%, och andel i (GA:3) är 28,4%. Övriga medlemmar är Brf Lunden i Solna, Brf Parken i Solna, Brf Terrassen i Solna, Brf Brinken i Solna samt för Solna stad (Ametistens äldreboende) enbart parkanläggningar.

Fastigheten

Fastigheten bebyggdes 2002 och består av ett flerbostadshus med tillhörande lokaler och dess värdeår är 2002. Taxeringsvärde 2022-2024 är 253 364 000 kr varav mark 117 764 000 kr. Garaget är en egen fastighet med ett taxeringsvärde på 24 200 000 kr där föreningens ägarandel är 113/500 eller 5 469 200 kr. Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt, har 4 kommersiella lokaler och 27 garageplatser till medlemmarna samt 41 platser på långtidskontrakt till Alfab Solna Garage AB. Det senare är uppsagt till kontraktets slutdatum den 31 oktober 2027. Byggrätt för bostäder ovan mark uppgår till 7 460 kvm, byggnadens boyta är 5 968 kvm och lokalyta 412 kvm.

De 80 lägenheterna fördelar sig enligt följande:

5 st	5 rok	126-129 kvm
24 st	4 rok	98-116 kvm
3 st	3 rok	81-102 kvm
1 st	3 rmk	77 kvm
13 st	2 rok	53-78 kvm
23 st	2 rmk	50-67 kvm
1 st	1 rok	67 kvm
10 st	1 rmk	27-41 kvm

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt en ansvarsförsäkring för styrelsen.

De viktigaste leverantörerna:

Fjärrkyla och fjärrvärme	Norrenergi AB (fjärrvärme genom Busstorgets Samfällighetsförening)
Städtjänster	Janawik Bygg Resurs KB
Service- och jouravtal hissar	Kone AB
Elnäts och el-leverantör	Vattenfall
Vatten	Solna vatten (genom Busstorgets Samfällighetsförening)
Sophämtning	PreZero Recycling AB (genom Busstorgets Samfällighetsförening)
Fibernät	Ownit Broadband AB (genom Busstorgets Samfällighetsförening)
Kabel-TV	Tele2 (genom Busstorgets Samfällighetsförening)
Bankförbindelse	Swedbank(huvudbank), Handelsbanken
Fastighetsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg	IF
Nyckelsystem	Låspunkten AB
Ekonomisk förvaltning	Valorem Bostadsrättsförvaltning
Teknisk förvaltning	Nordstaden Stockholm AB

Fastighetsåtgärder stäms av mot en underhållsplan.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrning av lokaler.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som 2024 uppgick till 1 630 kr/bostadsrätt. För lokaler är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet. Föreningen har inte haft några anställda.

Föreningen tillämpar fr.o.m. 2014 redovisningsprincipen K2, som är ett förenklat regelverk för mindre företag. Underhållsåtgärder bokförs som kostnad det året som de utförs. Endast den del som förbättrar funktionen och på så sätt höjer värdet på byggnaden kan bokföras som tillgång och skrivas av på dess livslängd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna höjdes med 10 % fr.o.m. 2024-01-01.

Även detta år har föreningen sett att reparationer av olika installationer har varit återkommande under året, bl.a. problem med entréportar och vattenläckor i källaren. Tätning av IM-kanal åt Grekiska grill och bar har gjorts. Dessutom upptäcktes hål i avloppsrören i källaren.

Styrelsen beslutade att sätta upp en gallergrind under trappan i 3A, för att förhindra att brännbart material ställs där av lokalhyresgäst.

Under Q1 och Q2 genomfördes renovering av hissarnas elektronik m.m. av Kone AB, vilket upphandlades under 2023 och kontrakt skrevs. Vår tekniska förvaltare Nordstaden Stockholm AB var projektledare. Hisskorgar och dörrar byttes inte ut.
Total kostnad 2.922 tkr, varav en delbetalning på 30 % vid beställning (871 tkr) betalades 2023. 292 tkr är upptagna som fastighetsförbättringar (investering).

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) av hyreslokaler och lägenheter som genomförs vart 3:e år blev inte godkänd 2023. Ny OVK efter åtgärder har skett under våren och blev godkänd.

Hösten 2023 blev en pelare påkörd av en SL-buss och skador uppstod. Pelaren har reparerats och föreningen har fått ersättning från SL:s försäkringsbolag (35 tkr).

Under året anlätade föreningen Nordstaden Stockholm AB till att uppdatera underhållsplanen (56 tkr). Inför Vattenfalls byte av elmätare installerade föreningen nya skyddskåpor i driftskåpen (124 tkr).

Ingen amortering av lån har gjorts under 2024 (föreg. år 0 kr). Lånen uppgår till 53 000 tkr. Härav löper 4 000 tkr med rörlig ränta och övriga 49 000 tkr med bundna räntor med fördelning av räntebindning från 2025 till 2028. De likvida medlen minskade med 53 tkr till 6 608 tkr. Härutöver har föreningen en kontrakterad outnyttjad rörelsekredit (checkräkningskredit) om 1 000 tkr.

Samfällighetsföreningarna

Busstorget har under året utfört underhåll enligt underhållsplan genom att byta ut nödbelysning i källargångarna, byte av diskmaskin och mikrovågsugn i gemensamhetslokalen samt OVK för gemensamhetslokalen och tvättstugorna. Tvätt av sopkärl i soprummen, rensning av cykelrummen samt uppfräschning av gården såsom målning av taket på lekhuset har även utförts. Driftskostnaderna har fortsatt öka där framförallt fjärrvärme och dricksvatten stått för en stor del.

Centralgaraget har besiktat ventilationen i garaget med godkänt resultat. En besiktning, som skall utföras vart 5:e år har även genomförts av den oljeavskiljare som finns i garaget. Efter åtgärder av brister godkände Solna stad oljeavskiljaren.

Analys av resultatet

Arbetet med att få en ekonomi i balans behöver fortsätta. Under året har underhållsplanen uppdaterats vilket gjort att vi fått en statusuppdatering av fastighetens underhållsbehov och kostnaderna för detta. Styrelsen har även gjort en flerårsbudget som visar att intäkterna behöver öka de kommande åren för att bekosta kommande underhåll samt ta höjd för ökade drifts- och räntekostnader. Dessutom behöver det skapas ett överskott för att amortera på lån för att få ner räntekostnaderna och minska skuldsättningen per kvm.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avgifterna höjts med 10 % fr.o.m. 2025-01-01.
Vattenfall har bytt ut elmätare.

Följande åtgärder har genomförts

År

Hissar - uppdatering elektroniken m.m.	2024
Godkännande av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av hyreslokaler och lägenheter	2024
Installation gallergrind 3A	2024
Tätning av IM-kanal åt Grekiska grill och bar	2024
Investerat i 4 el-laddpunkter i garaget	2023
Mögelsanering i 6 källarförråd + åtgärdat orsaken till fuktintrång	2023
Hissar; byte av drivmoduler	2023

Spolning av fastighetens avloppsstammar	2023
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av hyreslokaler och lägenheter (ej godkänd)	2023
Lagning av vattenläckor i källaren	2022
Hissar; rep. HR-linor + byte drivmodul	2022
Kylanläggning; byte av DUC (styrenhet.)	2022
Brandskyddsåtgärder fläktrum på taket; Expoxigolv + tätning utgång tak	2022
Fasadreparationer och målning har utförts på utsatta delar av fastigheten	2022
Fasadreparationer och målning har utförts på utsatta delar av fastigheten	2021
Spolning av fastighetens avloppsstammar	2020
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av hyreslokaler och lägenheter	2020
Periodiskt underhåll av tak- och fasadarbeten på delar av fastigheten	2019
Byte till ledbelysning i trapphusen	2018
Rensning samt tätning med ny fogmassa av rostfria hängrännor under balkonger	2016
Besiktning av fasader och plåtkonstruktioner	2016
Nytt låssystem entréportar, Aptussystemet (elektriska lås)	2015

Följande åtgärder planeras att genomföras

Beloppen är uppskattade kostnader. Kostnadsbilderna påverkas av många faktorer vilket gör att kostanden för planerat underhåll längre fram är svårare att uppskatta.

2025

Målning fasad - runt fönster (270 000:-)
Reparation skador på fasad (300.000:-)
Rör från fettavskiljare. Byte (150 000:-)
Dörrstängare vid entréer (35.000:-)

2026

Stamspolning (190.000:-)
Obligatorisk ventilationskontroll + rensning av kanaler (80.000:- + 150.000:-)
Takfläktar byte - 4 st (400.000:-)

2027

Ventilation hyreslokaler: Byte fläktar + DUC, styrenhet (500 000:-)

2028

Målning och reparation fibercementskivor (900 000:-)

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 10 överlåtits (föreg. år 9)

Antalet medlemmar vid årets början 114
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 15
Antalet medlemmar vid årets slut 111

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare. Fr.o.m. 2018 har vidare en avgift uttagits vid andrahandsuthyrning. Denna administrativa avgift, också i enlighet med stadgarna, uppgår till 10 % av gällande prisbasbelopp per år beräknat proportionellt för hyresperioden.

Styrelse

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 2024-06-13 hade följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Mikael Lind	Ordförande
Ann-Sofie Svensson	Ekonomiansvarig
Elisabeth Frisén	Sekreterare
Marwan Radif	Ledamot
Eva Wincent	Ledamot
Tanja Bulatoviæ	Suppleant
Mikael Granberg	Suppleant
Jonas Malmberg	Suppleant
Mathias Wussow	Suppleant

Efter föreningsstämman 2024-06-13 var styrelsens sammansättning:

Namn	Uppdrag	
Mikael Lind	Ordförande	
Ann-Sofie Svensson	Ekonomiansvarig	
Elisabeth Frisén	Sekreterare	
Emelie Jägerbert	Ledamot	avgick 2024-08-21
Marwan Radif	Ledamot	avgick 2024-11-15
Eva Wincent	Ledamot	
Tanja Bulatoviæ	Suppleant	
Mikael Granberg	Suppleant	
Jonas Malmberg	Suppleant	
Mathias Wussow	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelseledamöter, två i förening. Styrelsen har under året 2024 hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn	Huvudansvarig
Focus Revision AB	Björn Sjödin, auktoriserad revisor

Valberedning

Namn	Uppdrag
Mikael Lind	Sammankallande
Thomas Bjällstrand	

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 747	6 169	5 753	5 357
Rörelseresultat	-1 397	718	677	634
Resultat efter finansiella poster	-2 445	-176	132	76
Soliditet (%)	69,9	70,3	70,4	69,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	759	681	657	653
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67,1	65,9	68,1	72,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	25	26	37	26
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 307	8 307	8 307	8 464
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 881	8 881	8 881	9 048
Sparande per kvm (kr/kvm)	370	250	293	275
Räntekänslighet (%)	11,7	13,0	13,5	13,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppgifter enligt fastighetstaxeringen, 5 968 kvm bostadsrättsyta, 412 kvm lokalyta och 6 380 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	131 470 000	3 070 189	-4 976 449	-175 506	129 388 234
Avsättning till yttre fond		2 000 000	-2 000 000		0
Uttag från yttre fond		-202 687	202 687		0
Disposition av föregående års resultat:			-175 506	175 506	0
Årets resultat				-2 445 260	-2 445 260
Belopp vid årets utgång	131 470 000	4 867 502	-6 949 268	-2 445 260	126 942 974

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 949 269
årets förlust	-2 445 260
	-9 394 529

behandlas så att

Avsättning fond för yttre underhåll	2 000 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 831 788
i ny räkning överföres	-8 562 741
	-9 394 529

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 747 132	6 169 334
Övriga rörelseintäkter		63 496	64 453
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 810 628	6 233 787
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-2 805 769	-3 141 209
Reparation och underhåll	4	-2 931 975	-345 250
Övriga externa kostnader	5	-306 214	-266 055
Personalkostnader	6	-189 389	-193 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 974 105	-1 570 000
Summa rörelsekostnader		-8 207 452	-5 515 691
Rörelseresultat		-1 396 824	718 096
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194 771	185 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 243 207	-1 079 166
Summa finansiella poster		-1 048 436	-893 603
Resultat efter finansiella poster		-2 445 260	-175 506
Resultat före skatt		-2 445 260	-175 506
Årets resultat		-2 445 260	-175 506

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	174 332 824	176 005 600
Inventarier, verktyg och installationer	9	36 678	45 848
Pågående nyanläggningar och projekt	10	0	920 052
Summa materiella anläggningstillgångar		174 369 502	176 971 500

Summa anläggningstillgångar

174 369 502

176 971 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		257 476	190 177
Övriga fordringar		1	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	340 695	291 320
Summa kortfristiga fordringar		598 172	481 542

Kassa och bank

Kassa och bank		6 608 439	6 661 694
Summa kassa och bank		6 608 439	6 661 694
Summa omsättningstillgångar		7 206 611	7 143 236

SUMMA TILLGÅNGAR

181 576 113

184 114 736

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		131 470 000	131 470 000
Fond för yttre underhåll		4 867 502	3 070 189
Summa bundet eget kapital		136 337 502	134 540 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 949 269	-4 976 449
Årets resultat		-2 445 260	-175 506
Summa fritt eget kapital		-9 394 529	-5 151 955
Summa eget kapital		126 942 973	129 388 234
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	35 500 000	40 000 000
Summa långfristiga skulder		35 500 000	40 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	17 500 000	13 000 000
Förskott från kunder		900	0
Leverantörsskulder		180 153	254 734
Skatteskulder		21 812	25 532
Övriga skulder		470 597	493 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	959 678	952 633
Summa kortfristiga skulder		19 133 140	14 726 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 576 113	184 114 736

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 445 260	-175 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 974 105	1 570 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-471 155	1 394 494
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-67 299	-86 436
Förändring av kortfristiga fordringar		-49 331	-38 757
Förändring av leverantörsskulder		-74 581	205 821
Förändring av kortfristiga skulder		-18 781	22 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-681 148	1 497 423
Investeringsverksamheten			
Investeringar i pågående projekt		920 052	-920 052
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-292 159	-45 848
Kassaflöde från investeringsverksamheten		627 893	-965 900
Årets kassaflöde		-53 255	531 523
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 661 694	6 130 171
Likvida medel vid årets slut		6 608 439	6 661 694

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.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker årligen utifrån föreningens stadgar eller med ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Avsättning sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader t o m 23-12-31	100 år
Byggnader fr o m 24-01-01	80 år
Fastighetsförbättringar	20-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	69 870 000	69 870 000
Eventalförpliktelser	0	0
	69 870 000	69 870 000

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 527 204	4 066 643
Hyresintäkter garage, medlemmar	298 800	305 900
Hyresintäkter garage, externa hyresgäster	373 945	351 067
Hyresintäkter lokaler	1 314 608	1 234 356
Överlåtelse-, pantsättning- & andrahandsuthyrningsavgifter	35 459	22 860
Övriga intäkter och avgifter	197 116	188 508
	6 747 132	6 169 334

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	248 193	454 736
Fastighetsel	123 377	132 270
Fastighetskyla	34 582	33 877
Försäkringspremier	214 999	196 664
Samfällighetsavgifter	1 825 246	1 967 570
Kabel - tv och bredband	80 640	80 640
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	278 732	275 452
	2 805 769	3 141 209

Not 4 Reparation och underhåll

	2024	2023
Reparation bostäder	7 559	2 994
Reparation huskropp utvändigt	35 162	0
Reparation hiss	0	59 624
Reparation installationer fastighet	49 564	64 421
Reparation installationer hyreslokaler	7 902	14 051
Skador / klotter / skadegörelse	0	1 473
Underhåll gemensamma utrymmen	23 750	46 623
Underhåll hiss	2 629 432	0
Underhåll installationer fastighet	139 852	109 661
Underhåll installationer hyreslokal	37 556	46 403
Underhåll huskropp utvändigt	1 198	0
	2 931 975	345 250

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 995	11 156
Revisionsarvode	31 493	26 525
Ekonomisk förvaltning (avtal)	93 727	89 801
Övriga förvaltningskostnader	39 281	43 576
Administration	6 968	16 958
Kostnader för underhållsplan	55 518	0
Överlåtelse-, pant- och andrahandsuthyrningsavgifter	22 965	28 064
Medlemsavgifter	7 300	7 300
Övriga kostnader	44 967	42 675
	306 214	266 055

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Sociala kostnader	39 389	43 178
Summa	189 389	193 178

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader som avser skulder till kreditinstitut	1 242 433	1 078 778
Övriga räntekostnader	774	388
	1 243 207	1 079 166

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	157 000 000	157 000 000
Inköp fastighetsförbättringar	292 159	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 292 159	157 000 000
Ingående avskrivningar byggnader	-24 994 400	-23 424 400
Årets avskrivningar byggnader	-1 964 935	-1 570 000
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-26 959 335	-24 994 400
Ingående anskaffningsvärden mark	44 000 000	44 000 000
Utgående anskaffningsvärden mark	44 000 000	44 000 000
Utgående redovisat värde	174 332 824	176 005 600
Taxeringsvärden byggnader	135 600 000	135 600 000
Taxeringsvärden mark	117 764 000	117 764 000
	253 364 000	253 364 000
Bokfört värde byggnader	130 332 824	132 005 600
Bokfört värde mark	44 000 000	44 000 000
	174 332 824	176 005 600

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	331 156	285 308
Inköp	0	45 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 156	331 156
Ingående avskrivningar	-285 308	-285 308
Årets avskrivningar	-9 170	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-294 478	-285 308
Utgående redovisat värde	36 678	45 848

Not 10 Pågående projekt

	2024-12-31	2023-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	0	920 052
	0	920 052

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	72 666	69 666
Ekonomisk förvaltning	25 533	23 123
Samfällighetsavgifter	220 356	176 950
Bostadsrätterna	7 300	7 300
Bredband	6 720	6 720
Teknisk förvaltning	7 564	7 561
Övrigt	556	0
	340 695	291 320

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalddag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,700	2025-03-30	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek	0,850	2026-09-30	12 500 000	12 500 000
Stadshypotek	3,960	2027-06-01	14 000 000	14 000 000
Swedbank	2,946	2025-03-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2,770	2028-10-25	9 000 000	9 000 000
			53 000 000	53 000 000

Kortfristig del av skulder (villkorsändringsdag under 2025)	17 500 000	13 000 000
--	------------	------------

Swedbank, ej nyttjad kontokredit med 1 000 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	613 008	585 145
Upplupna räntekostnader	90 344	105 972
Styrelsearvoden och sociala kostnader	192 000	192 000
Fastighetsel	11 143	11 089
Städning	0	9 623
Revisionsarvode	32 500	30 000
Bokslut och årsredovisning	20 683	18 804
	959 678	952 633

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Lind
Ordförande

Ann-Sofie Svensson
Ekonomiansvarig

Eva Wincent
Ledamot

Elisabeth Frisén
Sekreterare

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

Focus Revision AB

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.