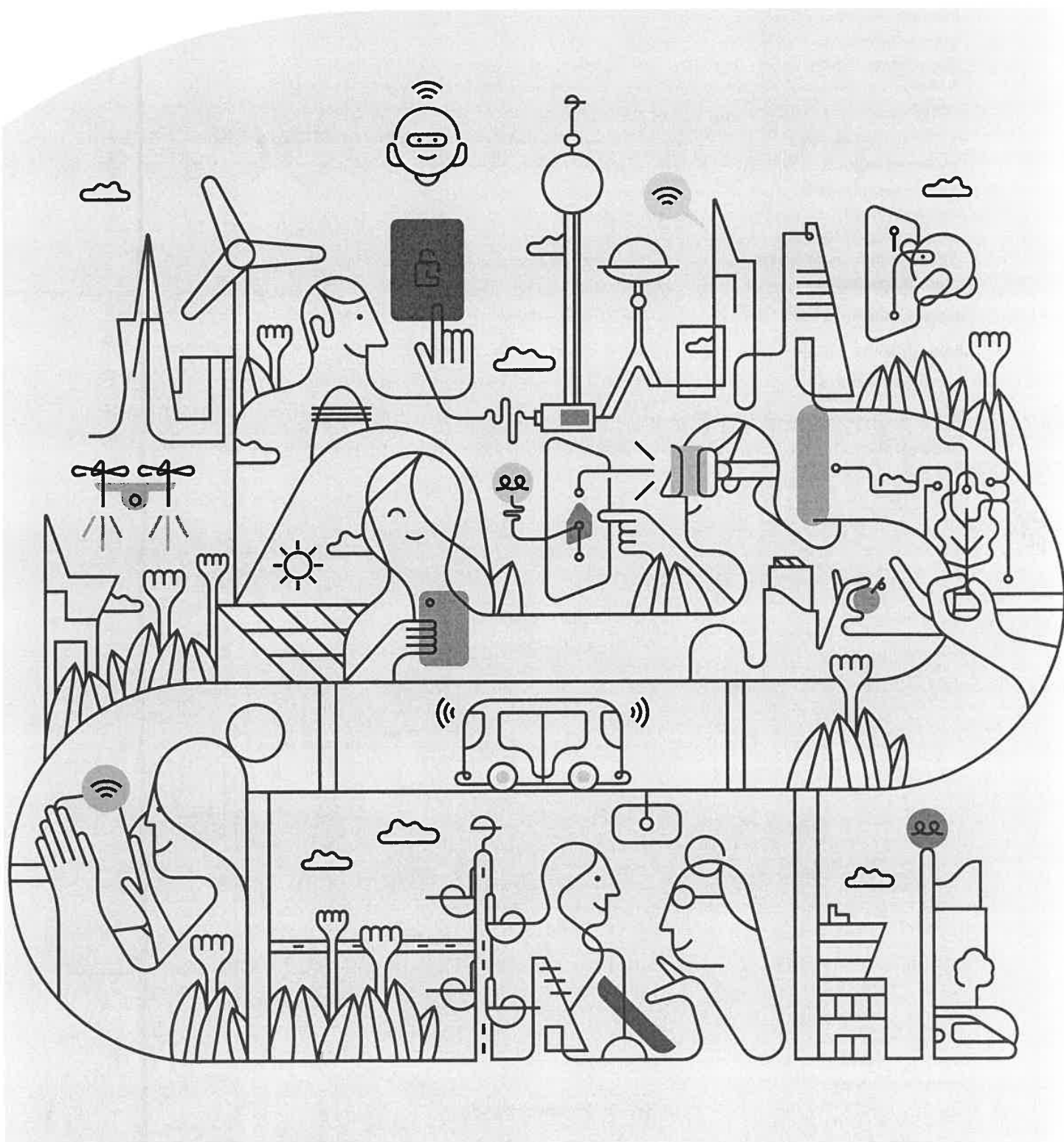




# 2024

Årsredovisning

Brf Tolered nr 1



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Tolered nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-20 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Tolered 146:11	-	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 141 kvm och 3 lokaler om 97 kvm. Byggnadernas totalyta är 1223 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Marlene Björklund Perracchione	Ordförande
Anders Ljung	Styrelseledamot
Linn Phan	Styrelseledamot
Teemu Iisakki Collin	Styrelseledamot
Saron Ghebremichael	Suppleant
Stefan Sandell	Suppleant

#### Valberedning

Elisabeth Sjöstrand, Berith S. Berntsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Jan Ebbe Mikael Svensson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Omkakling och målning av väggarna i tvättstugan
- 2021-2022 ● Avlopp - Byte av avloppsstam bottenplatta
- 2021 ● Avlopp - Underhåll utav avloppsstammar, spolning/filmning
- 2020 ● Betonggris - Vid garage, för att förhindra påbackning  
Fjärrvärmecentral - Uppdaterad av GBGEnergi  
Torktummlaren - Service och underhåll
- 2019 ● Underhållsplan - Uprättande utav ny underhålls- och investeringsplan  
Källardörr - Reparation och montering av brytskydd.  
Energideklaration  
Garageport - Garageport reparerad efter skada.
- 2018 ● Staket på gården - Behandla staketen kring sopstationen och grillplatsen på gården.
- 2017-2018 ● Anslagstavlor i trapphus - Nya anslagstavlor i trapphusen.
- 2017 ● Lagning av tak - Lagning av taklucka  
Bokningssystem i tvättstuga - Ny bokningstavla.  
Laga trapphusräcken - Laga trapphusräcken i uppgång A och C som gått sönder.
- 2016 ● Renovering av framsida samt dränering - Dränering runt hela huset, asfaltering av framsida samt gångar till parkering och renovering av trappor till källaren. Installation av nya låsbara sopstationer och ny belysning över entrédörrarna.  
Trapphusbelysning - Ny trapphusbelysning i alla trapphus samt nydragen el till ytterbelysningen  
Spolning av avloppsstammar - Spolning och filmning av avloppsstammar  
Dörrhandtag, entrédörrar - Nya dörrhandtag till entrédörrarna
- 2015 ● Galler över fönster i garaget - Galler över fönster i garaget för att motverka inbrott  
Lagning av tak - Översyn och lagning av taklucka samt tak där behov fanns

- 2014 ● Ny värmepump - Installation av ny värmepump  
Nya elledningar i trapphus och vind - Nya elledningar i trapphusen och vinden  
Ny belysning på vinden och i garaget - Installation av ny belysning på vinden och i garaget
- 2013 ● Byte av luftavfuktare i torkrum - Byte av luftavfuktare och fläkt i torkrum
- 2012 ● Byte av dörrar i källaregång - Byte till brandsäkra dörrar i källaregång och källarlokal  
Byte termostater i värmeelement - Översyn/Byte av termostater i värmeelement i lägenheterna
- 2011 ● Renovering av lägenhet - Renovering av lägenhet efter brand  
Nya stuprör - Nya stuprör och rensning av hängrännor
- 2010 ● Byte av friskluftsventiler i lägenheter - Nya friskluftsventiler för att uppfylla standardkrav
- 2008 ● Soprumsdörrar - Nya soprumsdörrar  
Entrédörrar - Nya dörrar  
Garageportar - Nya portar  
Nytt ljus i källaregång - Rörelsestyrda lampor i källaregång
- 2005 ● Restaurering tvättstuga - Nya tvättmaskiner och torktumlare  
Säkerhetsdörrar
- 2004 ● Omputsning av fasad - Ommålning av fasaden samt ut-sida fönster och ytter-dörrar till porten
- 2002 ● Rörstambyte - Avloppsstammarna är rensade och invärtes plastade enligt DAKKI-metoden
- 1992 ● Omläggning av tak - Nytt taktegel pålagt

#### Planerade underhåll

- 2025 ● Renovering av fönster i källarplan

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
EI	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Försäkring	Trygghansa
Hysesavtal, parkering	HSB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Nyttjanderättsavtal fiber	Gbg Energi Gothnet
Sanering mot skadedjur och ohyra	Nomor
Serviceavtal, tvättstuga	Electrolux Professional AB
TV och bredband	Tele2
Underhållsplan	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

### Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften 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 underhåll 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 Förändring likvida medel.

- Föreningens uppdaterade underhållsplan sträcker sig mellan åren 2024 och 2073.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. Se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

De senaste årens kostnadsökningar har medfört nödvändiga avgiftshöjningar. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 10% fr o m 2024-01-01 och 17% fr o m 2025-01-01.

#### Förändringar i avtal

Avtalet med SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB om Teknisk förvaltning för fastighetsskötsel och städning trädde i kraft 2024-01-01.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 28 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	894 466	814 579	728 075	730 562
Resultat efter fin. poster	-171 855	-120 622	-1 093 698	-26 306
Soliditet (%)	0	0	-	-
Yttre fond	750 942	393 172	393 172	396 897
Taxeringsvärde	19 152 000	19 152 000	19 152 000	17 349 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	673	608	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,8	71,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 880	2 912	2 681	1 658
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 687	2 717	2 501	1 547
Sparande per kvm totalyta, kr	-40	-87	-14	74
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	29	30	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	162	124	116	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	80	94	59	54
Energikostnad per kvm totalyta, kr	267	248	204	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,89	3,18	2,03	-
Räntekänslighet (%)	4,28	4,79	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -23 488 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Det negativa resultatet härrör sig från senaste tidens ökade drifts- och räntekostnader samt nödvändigt underhåll av tvättstugan under året.

2025-01-01 höjdes avgifterna med 17 %. Troligtvis blir det även en höjning vid nästa årsskifte. För större underhåll kommer nya banklån att tecknas.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	82 800	-	-	82 800
Fond, yttre underhåll	393 172	-	357 770	750 942
Kapitaltillskott	100 000	-	-	100 000
Balanserat resultat	-3 126 064	-120 622	-357 770	-3 604 456
Årets resultat	-120 622	120 622	-171 855	-171 855
<b>Eget kapital</b>	<b>-2 670 714</b>	<b>0</b>	<b>-171 855</b>	<b>-2 842 569</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 246 686
Årets resultat	-171 855
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-357 770
<b>Totalt</b>	<b>-3 776 311</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	134 051
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 642 260</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	894 466	814 579
Övriga rörelseintäkter	3	0	150 766
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>894 466</b>	<b>965 345</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-717 992	-858 947
Övriga externa kostnader	9	-174 156	-73 360
Personalkostnader	10	-37 305	-38 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-14 316	-14 316
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-943 769</b>	<b>-984 987</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-49 303</b>	<b>-19 642</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 020	4 543
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-128 572	-105 523
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 552</b>	<b>-100 980</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-171 855</b>	<b>-120 622</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-171 855</b>	<b>-120 622</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	128 922	143 238
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>128 922</b>	<b>143 238</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>131 722</b>	<b>146 038</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 446	6 554
Övriga fordringar	14	377 085	577 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 007	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>438 538</b>	<b>584 475</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		111 480	109 018
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>111 480</b>	<b>109 018</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>550 018</b>	<b>693 493</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>681 740</b>	<b>839 531</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		182 800	182 800
Fond för yttre underhåll		750 942	393 172
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>933 742</b>	<b>575 972</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 604 456	-3 126 064
Årets resultat		-171 855	-120 622
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 776 311</b>	<b>-3 246 686</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 842 569</b>	<b>-2 670 714</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	755 000	791 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>755 000</b>	<b>791 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	2 531 488	2 531 488
Leverantörsskulder		63 885	61 280
Skatteskulder		3 057	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	170 879	126 477
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 769 309</b>	<b>2 719 245</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>681 740</b>	<b>839 531</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-49 303</b>	<b>-19 642</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	14 316	14 316
	<b>-34 987</b>	<b>-5 326</b>
Erhållen ränta	6 020	4 543
Erlagd ränta	-130 481	-95 903
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-159 448</b>	<b>-96 686</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 883	5 795
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 973	24 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-167 358</b>	<b>-66 698</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	300 000
Amortering av lån	-36 000	-36 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-36 000</b>	<b>264 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-203 358</b>	<b>197 302</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>642 928</b>	<b>445 627</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>439 570</b>	<b>642 928</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tolered nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,5 - 4 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	767 832	693 680
Hysesintäkter lokaler	27 948	26 244
Hysesintäkter garage, moms	37 120	0
Hysesintäkter p-plats	41 400	39 900
Övriga intäkter	5 220	1 305
Pantsättningsavgift	1 146	1 050
Överlåtelseavgift	0	2 626
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	8 703	4 538
Vidarefakturerade kostnader	4 901	45 236
<b>Summa</b>	<b>894 466</b>	<b>814 579</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	6 076
Försäkringsersättning	0	144 690
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>150 766</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 567	0
Myndighetstillsyn	3 299	0
Gemensamma utrymmen	343	8 910
Garage/parkering	29 140	27 540
Serviceavtal	5 070	3 753
Fordon	0	5 185
Förbrukningsmaterial	2 304	2 589
<b>Summa</b>	<b>42 723</b>	<b>47 976</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 126
Dörrar och lås/porttele	7 320	1 347
VVS	19 253	0
Elinstallationer	1 440	0
Vattenskada	0	288 210
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 705
<b>Summa</b>	<b>28 013</b>	<b>292 388</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	2024	2023
Tvättstuga	109 188	0
<b>Summa</b>	<b>109 188</b>	<b>0</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	2024	2023
El	30 257	35 922
Uppvärmning	198 000	152 173
Vatten	98 448	115 095
Sophämtning/renhållning	25 895	23 931
Grovsopor	3 457	3 481
<b>Summa</b>	<b>356 057</b>	<b>330 602</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	40 037	38 496
Markhyra/väggavgift/avgälder	57 000	0
Tomträttsavgäld	28 500	85 500
Kabel-TV	23 874	30 685
Fastighetsskatt	32 600	33 300
<b>Summa</b>	<b>182 011</b>	<b>187 981</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	2024	2023
Kreditupplysning	0	1 316
Fritids och trivselkostnader	196	0
Föreningskostnader	488	473
Förvaltningsarvode enl avtal	142 727	49 694
Överlåtelsekostnad	0	3 676
Pantsättningskostnad	1 720	7 111
Administration	4 162	6 360
Konsultkostnader	24 863	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 730
<b>Summa</b>	<b>174 156</b>	<b>73 360</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	2024	2023
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	7 305	8 365
<b>Summa</b>	<b>37 305</b>	<b>38 365</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE  
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	128 572	101 607
Dröjsmålsränta	0	3 916
<b>Summa</b>	<b>128 572</b>	<b>105 523</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	965 783	965 783
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>965 783</b>	<b>965 783</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-822 545	-808 229
Årets avskrivning	-14 316	-14 316
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-836 861</b>	<b>-822 545</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>128 922</b>	<b>143 238</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 352 000	11 352 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
<b>Summa</b>	<b>19 152 000</b>	<b>19 152 000</b>

**NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 965	4 018
Skattefordringar	34 030	39 993
Transaktionskonto	174 385	156 271
Borgo räntekonto	153 705	377 639
<b>Summa</b>	<b>377 085</b>	<b>577 921</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	16 510	0
Förutbet kabel-TV	7 997	0
Förutbet tomträtt	28 500	0
<b>Summa</b>	<b>53 007</b>	<b>0</b>

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-02-01	5,45 %		543 000
Handelsbanken	2024-02-22	5,20 %		400 000
Handelsbanken	2024-02-01	5,45 %		450 988
Handelsbanken	2026-09-01	3,40 %	827 500	837 500
Handelsbanken	2027-06-01	3,29 %	385 000	391 000
Handelsbanken	2025-06-01	3,14 %	400 000	400 000
Handelsbanken	2024-02-15	5,20 %		300 000
Handelsbanken	2025-02-04	4,00 %	1 118 988	
Handelsbanken	2028-10-30	3,22 %	555 000	
<b>Summa</b>			<b>3 286 488</b>	<b>3 322 488</b>
Varav kortfristig del			2 531 488	2 531 488

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 206 488 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	2 592	0
Uppl kostnad Värme	22 080	0
Uppl kostn räntor	14 372	16 281
Uppl kostn vatten	7 709	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 125	0
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbet hyror/avgifter	82 575	70 770
<b>Summa</b>	<b>170 879</b>	<b>126 477</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2024-12-31

3 083 000

2023-12-31

3 083 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg



Anders Ljung  
Styrelseledamot



Linn Phan  
Styrelseledamot



Marlene Björklund Perracchione  
Ordförande



Teemu Iisakki Collin  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Jan Ebbe Mikael Svensson  
Revisor