

Brf Tele - Årsredovisning 2024

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: arsredovisning2024.pdf

Size: 1092309 byte

Hash value SHA256:

710c46d73db225a8530628ad9b1cc0b735894c794a901bcfa95120408823d8bf

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

Signerat av 9:

Johan Olov Faxér

Signerat med BankID 2025-04-13 14:41 Ref: 01962f2b-3105-728f-b36a-040bbe88f398

JONAS GRUNDESTAM

Signerat med BankID 2025-04-13 14:51 Ref: 01962f34-a49c-7b2c-9c7d-0ba4555cf978

Negin Aidinnezhad

Signerat med BankID 2025-04-13 15:14 Ref: 01962f49-206b-78f1-9cc6-5559a45aa851

HANNA PETERSSON

Signerat med BankID 2025-04-13 15:26 Ref: 01962f54-154b-77a4-b2bc-397020ee95d1

LINNEA KRISTINA EKLUND

Signerat med BankID 2025-04-13 15:52 Ref: 01962f6c-956f-7fea-b2b7-2ec4fc81a551

MÅNS WIDENBORG

Signerat med BankID 2025-04-13 16:08 Ref: 01962f7a-ffa0-7de1-be53-41b455d2b150

SARA ANDRÉN

Signerat med BankID 2025-04-13 16:19 Ref: 01962f84-7492-7d91-aba1-7e9617b6e13d

Astrid Suzanne Ingrid Nilsson Lewis

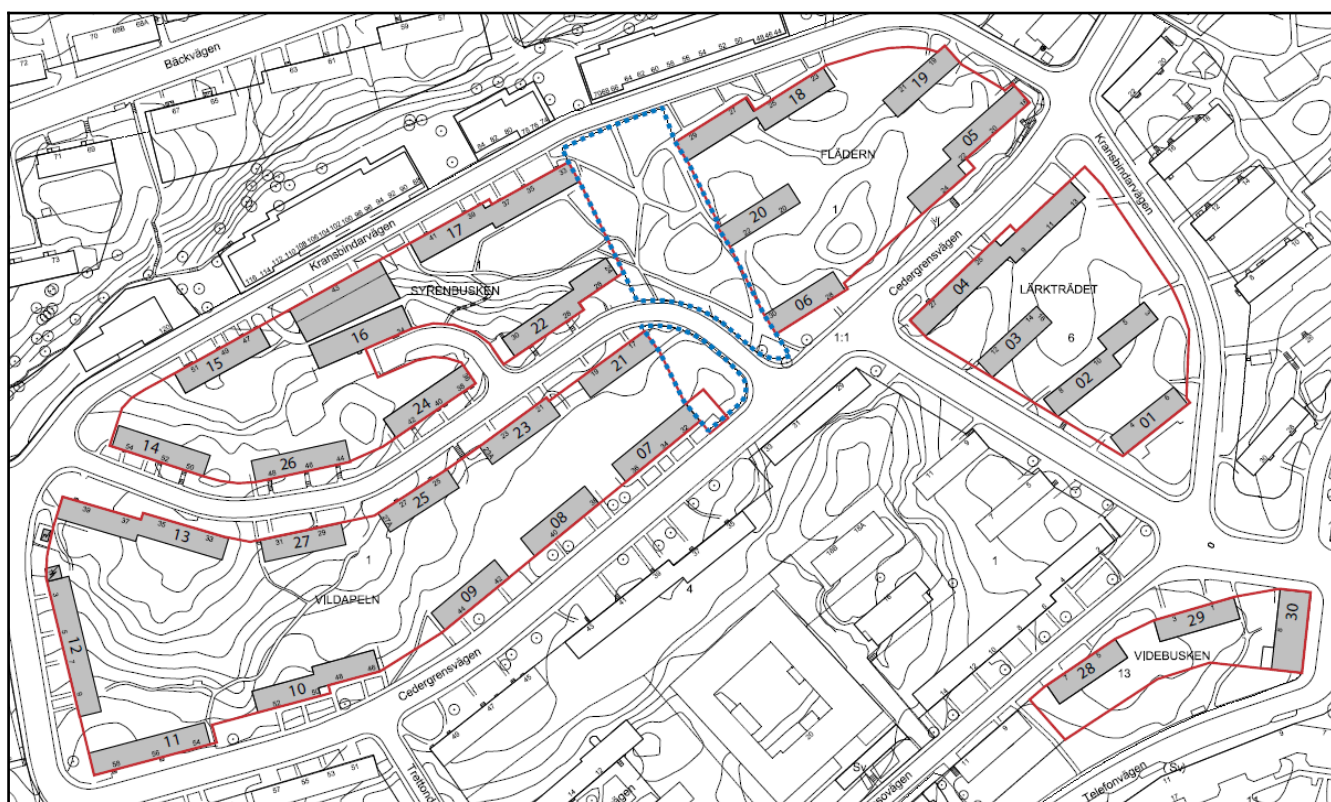
Signerat med BankID 2025-04-13 17:57 Ref: 01962fde-7f3b-76c1-9628-c99b9196d3f7

ANDERS KARLÉN

Signerat med BankID 2025-04-14 07:48 Ref: 019632d7-3305-7bd0-98e1-328a7b8922e3

ÅRSREDOVISNING 2024

BRF TELE



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tele, med organisationsnummer 702002-3144 och säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

STÄMMAN 23 APRIL 2024

Vid föreningsstämman 23 april 2024 på Restaurang AddFood närvarade 35 röstberättigade medlemmar, 4 medlemmar utan rösträtt, 2 sammanboende till medlemmar, och ett barn till medlemmar, samt föreningens kanslist (alla de sistnämnda utan rösträtt).

Stämмоordförande var Mia Erserum, suppleant i styrelsen.

Stämman omvalde Linnéa Eklund, Negin Aidinnezhad, Jonas Grundestam, och Johan Faxér som ledamöter i styrelsen, samt nyvalde Måns Widenborg (tidigare suppleant) som ledamot i styrelsen.

Stämman nyvalde Dan Nilsson som suppleant i styrelsen.

Stämman nyvalde Anders Karlén som revisor, och omvalde Astrid Nilsson som revisor, samt omvalde Elias Haraldsson som revisorssuppleant.

Stämman omvalde Emila Hellberg och Gavin Lewis som valberedare.

Tre motioner hade inkommit till stämman. En motion om låssystem beslutade stämman att betrakta som besvarad med hänvisning till styrelsens redogörelse för redan pågående arbete. En motion om uteplatser beslutade stämman att avslå. En motion om gemensam el beslutade stämman att avslå, med tillägget att förslaget skulle utredas vidare av styrelsen och redovisas till stämman 2025.

Efter stämman serverades kaffe/te och kaka, samt gavs möjlighet att ställa frågor (utanför själva stämmans ärenden) till närvarande styrelsemedlemmar.

FÖRENINGENS FÖRTROENDEVALDA UNDER ÅRET

	Till 2024-04-23	Från 2024-04-23
Ordförande	Linnéa Eklund	Linnéa Eklund
Kassör	Jonas Grundestam	Jonas Grundestam
Sekreterare	Johan Faxér	Johan Faxér
Ledamöter	Negin Aidinnezhad Sara Andrén Hanna Petersson Josefin Sjölund ¹	Negin Aidinnezhad Sara Andrén Hanna Petersson Måns Widenborg
Suppleanter	Robin Andersson Mia Erserum Måns Widenborg	Robin Andersson Mia Erserum Dan Nilsson
Revisorer	Eva Stein Astrid Nilsson	Anders Karlén Astrid Nilsson
Revisorssuppleant	Elias Haraldsson	Elias Haraldsson
Valberedning	Emilia Hellberg Gavin Lewis	Emilia Hellberg Gavin Lewis

1) Josefin Sjölund avgick 2023-10-16 på grund av flytt.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten (3 med gamla styrelsen och 9 med nya styrelsen). För att bereda ärenden inför styrelsemöten har styrelsen haft mellanliggande arbetsmöten, antingen med hela styrelsen eller i mindre grupper för olika ämnesområden. Styrelsen har haft arbetsgrupper bland annat för ekonomi, underhåll, park och trivsel, och information.

Ett av styrelsens större projekt under året har varit upphandling av ny ekonomisk förvaltare (se även avsnittet nedan om Förvaltningen).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

FÖRVALTNINGEN

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Som stöd i daglig administration och löpande drift har föreningen avtal med olika entreprenörer, bland annat inom områden som ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, och bemanning av föreningens expedition.

Föreningen har till och med 2024 haft avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB gällande ekonomisk förvaltning. Det avtalet upphörde vid årsskiftet 2024/2025. Från och med 2025 har föreningen avtal med SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Sedan 2024 har föreningen avtal med Hållbar Fastighetstjänst i Stockholm AB gällande fastighetsskötsel och bemanning av föreningens expedition.

EKONOMI

Under året har 62 överlåtelser av bostadsrätter skett, med 70 nya medlemmar godkända.

Två nya upplåtelser har skett (av före detta hyreslägenheter, nu upplåtna med bostadsrätt).

Vid årsskiftet 2024/2025 hade föreningen 499 bostadsrättslägenheter och 17 hyreslägenheter (varav 4 gästlägenheter). Föreningen har också 2 bostadsrättslokaler och 38 hyreslokaler.

Ett nytt avtal har tecknats för en av föreningens hyreslokaler.

Vid utgången av 2024 uppgick föreningens lån till 44 533 tkr. Räntan var i genomsnitt 2,9 %.

Föreningen disponerar 36 875 m² mark upplåten med tomträtt av Stockholms stad. Den årliga tomträttsavgälden har under året varit 3 727 tkr. Nästa höjning av tomträttsavgälden kommer att ske 2029.

Av den totala skattekostnaden var fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift 1 002 tkr. Av denna summa var fastighetsskatten 161 tkr, motsvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler, och fastighetsavgiften 841 tkr, motsvarande 1630 kr per lägenhet för 516 bostadslägenheter.

Den första januari 2024 genomfördes en avgiftshöjning på cirka 25 %. Föreningens ekonomi och det generella ekonomiska läget har under år 2024 resulterat i en prioritering av de utgifter som kan planeras om i tid, till exempel större underhållsutgifter.

Föreningen har flera år haft negativa resultat före avskrivningar. För att råda bot på detta har årsavgifterna höjts med 40 % över två år. Detta sammanföll med ett oroligt ekonomiskt klimat med generella kostnadsökningar. Utöver avgiftshöjningar har föreningen sett över avtal och inköp för att få mer fördelaktiga villkor. Åtgärderna har inte räckt för att skapa balans i resultatet, men på grund av rådande omständigheter beslutade styrelsen att täcka underskottet via eget kapital samt att använda intäkter från upplåtelser av nya bostadsrätter (före detta hyreslägenheter) till vissa underhållsprojekt. Kostnader för drift- och fastighetsskötsel, tomträttsavgäld, räntor, etc, kommer fortsättningsvis att täckas genom årsavgifter och hyror. Prioriteringar av investeringar är i det korta perspektivet den främsta åtgärden för att skapa balans i budget. På sikt kommer föreningen sträva efter balans i budget via ordinarie intäkter.

UNDERHÅLL

Under året genomfördes den andra etappen av fönstermålning i husen 30, 01, 02, 03, och 04, med Stockholms Fönsterrenovering AB som utförare.

Målning och renovering av fönster är återkommande underhåll som föreningen utför, och under en period av flera år kommer samtliga fönster i alla hus att åtgärdas.

Som stöd i upphandlingen av fönsterrenovering – och i genomförande av projektet – har föreningen anlitat konsult Jens Berkler på Målerikontroll Stockholm AB.

Utredningar och åtgärder gällande värme och varmvatten har pågått. Åtgärderna har omfattat bland annat att byta ut installationer i undercentral och att kontrollera att dessa är rätt konfigurerade, att se över sensorer för utetemperatur, att söka efter och reparera läckor, att kontrollera injusteringar, och att felsöka element och termostater.

Detta arbete kommer att fortsätta under 2025. Frågorna är högt prioriterade för föreningen, både för att ge alla boende behagligt inomhusklimat och för att undvika läckor och annat svinn som ger höga kostnader.

Åtgärder efter OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under året. Detta berörde de 28 hus som har självdragsventilatorn.

OVK i de två hus (16 och 30) som har mekanisk frånluft genomfördes under året.

Årlig kontroll av taken har blivit utförd, och påträffade brister åtgärdade.

Föreningen har avtal med SOS Alarm för att hantera akuta ärenden utanför kontorstid. Antalet ärenden har varit lågt.

Under året gjordes en förstudie om att ha solceller på taken i föreningen. Ett företag anlitas för att utreda möjligheterna och vilka alternativ som i så fall skulle vara aktuella. Resultatet av utredningen var positivt i förhållande till föreningens förutsättningar.

En förutsättning – bland flera – för fortsatt arbete med solceller är ett godkänt bygglov från kommunen. Det behövs också ytterligare utredning av kapaciteten i elnätet mellan husen.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande.

PARK OCH TRIVSEL

Föreningen har en plan för vård och underhåll av grönområden som styrelsen följer. Nordena Entreprenad AB har hanterat grönskötsel och vinterväghållning. Samma entreprenör har också skött städning av trapphus, tvättstuga, och andra gemensamma utrymmen.

Nynäs Tak AB har kontrollerat taken för att hindra trutar att etablera sig. Detta arbete måste fortsätta för att minimera störningar i form av ljud, spillning, och attacker på boende. Aggressiva trutar är också till nackdel för den biologiska mångfalden i området.

Städdagar vår och höst har haft många deltagande och gott resultat. Boende har bland annat klippt grenar, rensat sly, och plockat skräp, samt tvättat parkbänkar, grovstädat grovsoprummet, städat bastun och föreningslokalen. Boende har kunnat slänga skräp i containrar. Föreningen bjöd på fika och mat från food truck vid båda städdagarna.

Vid städdagen på våren kunde boende anmäla sitt intresse till att delta i den återstartade Trädgårdsgruppen. Intresset var högt och gruppen kickade igång omedelbart. En första insats blev att skapa en lövkompost.

En loppis arrangerades på våren, med mycket god uppslutning bland både boende och utomstående. Cirka 40 boende medverkade som säljare på loppisen.

Under året ordnades en cykelrensning, och 84 omärkta vuxencyklar och 10 omärkta barn-cyklar gallrades, för att ge mer utrymme i cykelrummen.

En uppfräschning och förbättring har gjorts av föreningens grovsoprum. Plast har adderats till material som går att återvinna. Skyltningen har förtydligats med information på både svenska och engelska. Nya kärl för batterier och glödlampor med mera har köpts in för att förbättra ordningen i rummet.

Föreningens Facebook-grupp har varit flitigt använd av medlemmarna. Dels för grannsamverkan, dels för att komma i kontakt med varandra i andra frågor, bland annat köpa och sälja saker, låna verktyg, eller utbyta tips. Gruppen är inte föreningens officiella informationskanal. Däremot är den en bra kanal för sammanhållning och trivsel. I nuläget är det 455 medlemmar i gruppen (förra året vid samma tid var det 408).

Föreningen har avtal med Securitas för att hantera störningar, mestadels kvällar och helger. Antalet ärenden har varit lågt.

Föreningslokalen har varit bokad vid 137 tillfällen (125 förra året). Bastun har varit bokat vid 738 tillfällen (704 förra året, de bokningsbara passen är tre timmar). De fyra gästlägenheterna har haft en beläggning på cirka 61 % (samma som förra året).

INFORMATION

Inget nummer av det tidigare nyhetsbrevet Telegrammet har publicerats under året, och troligen har nyhetsbrevet i denna form utkommit med sitt sista nummer. Information till medlemmar sker numera via andra kanaler. Gamla nyhetsbrev går dock att läsa på föreningens webbplats.

Den primära kanalen för information är webbplatsen. Mer specifik information till boende vid olika åtgärder aviseras genom anslag i portarna, och ibland genom utdelning till brevkasten.

Alla nya medlemmar får särskild information utskickad i samband med att de tillträder, och de som ska flytta ut får motsvarande information om vad som är bra att tänka på då. Båda dessa blad har uppdaterats under året. Informationsbladen finns förstås också tillgängliga för alla befintliga medlemmar.

En plan har tagits fram för att förbättra och utöka olika funktioner på webbplatsen, och en utvecklare har anlitats. Utöver nya funktioner är förhoppningen också att kunna integrera webbplatsen med andra system (som till exempel ärendehantering).

Intern dokumentation för expedition och fastighetsskötare har gått igenom och uppdaterats. För styrelsens arbete finns en intern handbok som uppdateras löpande.

AVSLUTNING

Styrelsen vill tacka expeditionspersonal, fastighetsskötare, ekonomiska förvaltare, avgifts- och hyreshandläggare, entreprenörer, medlemmar och hyresgäster för det gångna året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	26 073	21 337	18 809	18 672	18 606
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 896	-5 330	-3 663	-4 472	-5 337
Soliditet (%) *	24,4	24,1	27,7	30,7	31,6

* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

NYCKELTAL

	2024	2023
Årsavgifter, kr per m ² bostadsrättsarea	1026	821
Skuldsättning, kr per m ² total area (boarea + lokalarea)	1742	1742
Skuldsättning, kr per m ² bostadsrättsarea	2008	2008
Sparande, kr per m ² total area (boarea + lokalarea)	103	-8
Räntekänslighet, procent	2	2
Energikostnad, kr per m ² total area (boarea + lokalarea)	288	292
Årsavgiftermas andel i procent av totala rörelseintäkter	85	83

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	443 976	39 096 277	11 392 923	-29 792 548	-5 329 952	15 810 676
Avsatt till fond för yttre underhåll			4 300 000	-4 300 000		0
Ianspråktaget av fond för yttre underhåll			-3 612 015	3 612 015		0
Balanserat i ny räkning				-5 329 952	5 329 952	0
Upplåtelser av bostadsrätter	1 140	4 118 860				4 120 000
Årets resultat					-3 913 734	-3 913 734
Belopp vid årets utgång	445 116	43 215 137	12 080 908	-35 810 485	-3 913 734	16 016 942

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Styrelsen föreslår föreningsstämman att behandla den ansamlade förlusten på följande sätt.

Balanserat resultat	-35 810 485		Avsättning till fond för yttre underhåll	4 300 000
Årets resultat	-3 913 734		Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-4 202 699
			Överföring i ny räkning	-39 821 520
Summa	-39 724 219		Summa	-39 724 219

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	26 073 447	21 336 670
Övriga rörelseintäkter	3	727 239	554 777
Summa rörelseintäkter		26 800 686	21 891 447
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-25 938 216	-22 764 244
Övriga externa kostnader	5	-237 510	-84 527
Personalkostnader och arvoden	6	-595 304	-544 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 313 236	-2 313 228
Summa rörelsekostnader		-29 084 266	-25 706 489
Rörelseresultat		-2 283 580	-3 815 042
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186 855	101 878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 817 009	-1 616 787
Summa finansiella poster		-1 630 154	-1 514 909
Resultat efter finansiella poster		-3 913 734	-5 329 951
Resultat före skatt		-3 913 734	-5 329 951
Årets resultat		-3 913 734	-5 329 952

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	50 298 438	52 405 278
Inventarier, maskiner och installationer	8	302 505	508 901
Summa materiella anläggningstillgångar		50 600 943	52 914 179
Summa anläggningstillgångar		50 600 943	52 914 179
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		622 900	14 418
Övriga fordringar		23 616	20 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 220 940	1 156 130
Summa kortfristiga fordringar		1 867 456	1 191 100
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	13 056 174	11 602 045
Summa kassa och bank		13 056 174	11 602 045
Summa omsättningstillgångar		14 923 630	12 793 145
SUMMA TILLGÅNGAR		65 524 573	65 707 324

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		445 116	443 976
Upplåtelseavgifter		43 215 137	39 096 277
Fond för yttre underhåll		12 080 908	11 392 923
Summa bundet eget kapital		55 741 161	50 933 176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-35 810 485	-29 792 548
Årets resultat		-3 913 734	-5 329 952
Summa fritt eget kapital		-39 724 219	-35 122 500
Summa eget kapital		16 016 942	15 810 676
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	44 533 490	44 533 490
Leverantörsskulder		1 496 959	2 871 669
Skatteskulder		92 707	77 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 384 475	2 413 767
Summa kortfristiga skulder		49 507 631	49 896 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 524 573	65 707 324

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 283 580	-3 815 043
Avskrivningar	2 313 236	2 313 228
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 630 154	-1 514 909
	-1 600 498	-3 016 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 600 498	-3 016 724
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-608 482	-3 321
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-76 598	-4 083
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-1 374 710	2 107 362
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	985 693	-491 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 674 595	-1 408 223
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	-	2 220 744
Försäljning/upplåtelse av bostadsrätt	4 120 000	2 669 420
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 120 000	4 890 164
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	1 445 405	3 481 941
Likvida medel vid årets början	11 602 045	8 120 104
Likvida medel vid årets slut	13 047 450	11 602 045

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-area

Totala årsavgifter per kvm total boarea (Bostadsrättsarean)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total area (boarea + lokalarea)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsarea

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total area (boarea + lokalarea)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total area (boarea + lokalarea)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

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 värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	2%	(2%)
Inventarier	10%	(10%)
Installationer	10%	(10%)

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.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs efter beslut av föreningsstämman. Avsättning och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	22 754 475	18 201 203
Hyror, bostäder	780 951	757 338
Hyror, lokaler	2 082 515	1 935 640
Hyror, p-plats / garage	455 506	442 489
Summa	26 073 447	21 336 670

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	116 046	107 114
Övernattningsslägenhet och uthyrningslokal	259 950	231 700
Avgifter för andrahandsuthyrning	229 200	93 543
Avfallshanteringsbidrag	42 312	74 983
Övrigt	79 731	47 437
Summa	727 239	554 777

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	2 884 637	2 109 082
Städning	650 254	776 048
Tillsyn, besiktning, kontroller	476 175	448 893
Trädgårdsskötsel	572 693	470 048
Snöröjning	329 178	471 871
Reparationer	2 340 941	861 247
EI	481 736	488 198

Uppvärmning	5 501 007	5 994 319
Vatten	1 369 369	991 299
Sophämtning	581 111	481 321
Försäkringspremie	272 665	374 387
Självrisk	10 000	-
Tomträttsavgäld	3 726 900	3 501 900
Fastighetsavgift bostäder	841 080	819 924
Fastighetsskatt lokaler	160 920	160 920
Övriga fastighetskostnader	103 459	148 743
Kabel-tv/Bredband/IT	742 171	385 589
Förvaltningsarvode ekonomi	470 033	448 765
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	818	313
Panter och överlåtelse	144 324	132 002
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	22 895
Övriga externa tjänster	76 046	64 465
	21 735 517	19 152 229

Underhåll

Bostäder	8 750	38 536
Gemensamma utrymmen	-	72 274
Målning	-	18 563
Installationer	29 359	2 436 129
VA/Sanitet	70 135	2 244
Värme	-	25 000
Ventilation	374 810	-
Stambyte	-	12 375
Byggnad	-	211 250
Portar / Entré	17 998	-
Fönster	1 156 250	795 644
Övrigt	2 545 397	-
	4 202 699	3 612 015

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

25 938 216 22 764 244

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	11 998	12 048
Annonser/Reklam	10 000	-
Lokalhyra	8 875	-
Konsultarvode	139 262	94
Besiktnings- och utredningskostnader	625	8 136
Revisionarvode	66 750	64 249
Summa	237 510	84 527

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	438 000	412 400
Lön	10 500	-
Sociala kostnader	144 218	132 090
Övriga personalkostnader	2 586	-
Summa	595 304	544 490

Föreningen har inte haft någon anställd år 2024.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	105 341 990	105 341 990
	105 341 990	105 341 990
	-	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-52 936 712	-50 829 872
-Årets avskrivning enligt plan	-2 106 840	-2 106 840
	-55 043 552	-52 936 712
Redovisat värde vid årets slut	50 298 438	52 405 278
Taxeringsvärde		
Byggnader	296 076 000	296 076 000
Mark	446 816 000	446 816 000
	742 892 000	742 892 000
Bostäder	726 800 000	726 800 000
Lokaler	16 092 000	16 092 000
	742 892 000	742 892 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 063 962	2 063 962
	2 063 962	2 063 962
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 555 061	-1 348 673
-Årets avskrivning enligt plan	-206 396	-206 388
	-1 761 457	-1 555 061
Redovisat värde vid årets slut	302 505	508 901

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto SBC	1 626 445	-
Sparkonto	9 768 096	5 906 102
SEB	162 574	2 820 410
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 499 059	2 875 533
Summa	13 056 174	11 602 045

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Ränteändring	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
SEB Bolån	2025-03-28	2,90%	8 887 425		8 887 425
SEB Bolån	2025-03-28	2,90%	3 074 900		3 074 900
SEB Bolån	2025-03-28	2,90%	4 800 165		4 800 165
SEB Bolån	2025-03-28	2,90%	1 710 000		1 710 000
SEB Bolån	2025-03-28	2,90%	10 000 000		10 000 000
SEB Bolån	2025-03-28	2,90%	8 000 000		8 000 000
SEB Bolån	2025-03-28	2,90%	8 061 000		8 061 000
			44 533 490		44 533 490
Långfristig del av låneskuld			44 533 490		
Kortfristig del av långfristig skuld			-		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	79 940 000	79 940 000
Summa ställda säkerheter	79 940 000	79 940 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm [Se datum för digital signering]

Linnéa Eklund

Negin Aidinnezhad

Jonas Grundestam

Sara Andrén

Johan Faxér

Hanna Petersson

Måns Widenborg

Vår revisionsberättelse har lämnats [Se datum för digital signering]

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

Astrid Nilsson
Förtroendevald revisor