

Årsredovisning för

Brf Rosteriet

769617-1078

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	15-16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rosteriet, 769617-1078, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

1. Föreningens ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Rosteriet. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

2. Registrering, stadgar och adress

Bostadsrättsföreningen Rosteriet bildades den 15 juni 2007 och registrerades hos Bolagsverket den 17 juli 2007. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-22 och nuvarande stadgar verkställdes 2024-05-24. De uppdaterades med första fastställelse på Årsstämman 2023-04-26 och konfirmerades i beslut på Årsstämman 2024-04-23.

Föreningens officiella adress är c/o Ekerö Redovisningsbyrå AB, Box 2, 178 21 Ekerö. Fastigheten har sex entréer med följande adresser:

- Liljeholmsgränd 2, 4 och 6
- Liljeholmsvägen 32 och 34
- Rosterigränd 3

3. Styrelse

En ny styrelse valdes på föreningsstämman den 23 april 2024 bestående av sju ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Styrelsen beslutade om sin konstituering vid första sammanträdet 2024-05-07 Under det funktionella verksamhetsåret 2024/04/23 - 2025/04/23 har 11 protokollförda styrelsemöten hållits samt ytterligare en extra föreningsstämma 2025-01-23.

3.1 Styrelsemedlemmar valda av stämman 2024-04-23

(*styrelsens konstituering 2024-05-07)

Giacomo Vavassori
Rami Sleiman
Fredrik Carlborg
David Kurland
Leif Rundqvist
Per-Ola Skrifvare
Jeanette Hegedüs
Caroline Mårtensson Dashti
Jesper Gradin
Magnus Hjelmqvist

*Ledamot och ordförande (vald till 2025)
*Ledamot (vald till 2026) # avgick 2025-01-23
*Ledamot vice ordförande (vald till 2025)
*Ledamot (vald till 2025)
*Ledamot (vald till 2025)
*Ledamot (vald till 2026)
*Ledamot (vald till 2025)
*Suppleant (vald till 2025)
*Suppleant (vald till 2025)
*Suppleant # Avgick 2024-11-23

Valberedningen består av Camilla Lindståhl, Daniel Neiberg och Helena Zadig (sammankallande).

Styrelsen har senast registrerats hos Bolagsverket 2025-02-05 i samband med styrelseändring efter extrastämman.

Vid extrastämman valdes följande nya styrelsemedlemmar:

- Eric Gunnar Olsson (ledamot)
- Charlotte Sanjeewani Lindberg (suppleant)

Vid styrelsens konstituering infördes en kompetensindeldad ansvars- och arbetsfördelning inom nedan områden och med en ledamot eller suppleant som huvudansvarig och tillika föredragande för respektive område i styrelsen.

Syftet med ovan organisatoriska fördelning är att effektivisera beredningsarbetet, leda, styra och följa upp avtalad förvaltning och fastighetsdrift.

4. Föreningsmöten

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 23 april 2024 och genomfördes fysiskt på Lustikulla Konferens & Event. Till föreningsstämman uppdrogs åt Anne von Perner (från Nabo Group) att leda stämman.

5. Förvaltning

Ekonomisk förvaltning hanteras genom avtal och fullmakt av Ekerö Redovisningsbyrå AB.

Organisationsstöd Juridik har tillförts styrelsens organisation genom avtal med Nabo Group.

Fastighetsskötsel har genom avtal skötts av Kelako Fastighet AB fram till 2024-06-01 då avtalet sades upp.

Jakobsen Properties har därefter fått uppdrag som ny fastighetsskötare, som också erbjuder också felavhjälpning och service åt föreningens enskilda medlemmar, samt förskolan och lokalyresgästerna, vid behov.

6. Information om fastigheten (se film på hemsidan)

6.1 Byggnad och tomt

Brf Rosteriet (769617 - 1078) är en äkta bostadsrättsförening som bildades 15 juni 2007. Inflyttning i fastigheten Rosteriet 7 skedde successivt under 2016 och 2017.

Den friköpta tomtens areal är 5101 m². Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt sex trapphus.

Den totala ytan är 17.171 m² som utgörs av bostadsrättslägenheter om 15.557 m², bostadsrättslokaler om 1.168 m² och hyresrättslokaler om 446 m².

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och frånluftsåtervinning.

Föreningens hus är sedan 2022-04-01 anslutet med fibernät via Ownit.

I fastigheten finns fyra hyreslokaler. I två källarplan finns källarförråd och garage med totalt 102 p-platser.

Utvändigt på Rosterigränd har föreningen ytterligare 8 platser samt en lastplats.

6.2 Lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Fastigheten består av 231 bostadsrätter varav 225 bostadsrättslägenheter och en bostadsrättslokal (sex bostadsrätter sammanfogade till en förskola). Bostadsrättslägenheterna är i varierande storlek från kompakta ettor till stadsradhus och etagelägenheter.

6.3. Medlemmar

Vid räkenskapsåret utgång hade föreningen 334 medlemmar

6.4 Hyreslokaler

Föreningen har haft 4 verksamheter som hyresgäster, en för varje hyreslokal:

- Dentalisterna AB
- Café Rosteriet
- True Workout
- Naprapatlandslaget

De fyra verksamheterna sett i fastighetens fasadlinje mot tvärbanan förstärker Rosteriets visuella hållbarhetsprofil i området.

6.5 Garage och parkering

Aimo Park handhar genom avtal uthyrningen av föreningens samtliga garageplatser fördelade på två plan (alla platser är kabelförberedda för möjlig anslutning med laddbox) och 8 utomhusparkeringar varav 6 löpande uthyrda och 2 mot timavgift.

Av utomhusparkeringarna håller Aimo Park (Aimo Share) 4 platser med personbilar för allmän uthyrning.

6.6 Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det flera gemensamma utrymmen såsom barnvagnsrum och cykelrum samt en grovtvättstuga. Alla medlemmar har tilldelats ett antal tvättpass om 3 timmar.

Föreningen har 10 stycken källarförråd som har hyrts ut till medlemmarna som har behov. Först till kvarn principen har applicerats.

6.7 Poolen

På den gemensamma gården finns ett poolområde som får nyttjas av föreningens medlemmar och deras familjer. Poolen hålls normalt öppen och uppvärmd ca fyra månader om året. Öppning - stängning - städning sköts av frivilliga medlemmar i Brf med hjälp av extern leverantör (PoolWater).

6.8 Egenkontroll

Föreningen i egenskap av fastighetsägare har i enlighet med miljöbalken krav på egenkontroll. Egenkontroll innebär regelbunden kontroll av verksamheten och dess påverkan på miljön och hälsan. En del av de krav som ställs täcks av den OVK som utförs vart tredje år. Nu senast november - december 2022. Härtill utförs filterbyten i samtliga ventilationskammare två gånger per år (vår och höst). Fastighetens brandlarm, sprinklersystem och rökluckor kontrolleras regelbundet och ackrediterade företag genomför periodiska kontroller enligt gällande regelverk.

Miljöförvaltningen har höjt kraven på hygien och kvalitén på badvattnet genom utökade kontroller och inspektioner som har resulterat i flera vattenprov skickas för analys samt badvattenkvalitet kontrolleras dagligen under badsäsongen.

6.9 Servitut

Det finns ett servitut med Ellevio avseende en elnätstation inom vår fastighet och ett annat med Stockholm Exergi (fd Fortum Värme) avseende ledningar för fjärrvärmedistribution.

7. Finansiering

Föreningens fastighetslån placerade på följande villkor per 2024-12-31:

Kreditinstitut	Löptid (villkorsändringsdag)	Lånebelopp (kr)	Ränta 2024-12-31
SEB lån 1	Stibor-90 avtal 1 år (till 2025-01-28)	25 900 000	3,02 %
SEB lån 2	Stibor-90 avtal 1 år (till 2025-01-28)	21 900 000	3,02 %
SEB lån 3	Stibor-90 avtal 1 år (till 2025-01-28)	40 000 000	3,02 %
SEB lån 4	Stibor-90 avtal 1 år (till 2025-01-28)	40 000 000	3,02 %
SEB lån 5	Stibor-90 avtal 1 år (till 2025-01-28)	31 700 000	3,02 %
SEB lån 6	Stibor-90 avtal 1 år (till 2025-03-28)	20 200 000	2,95 %
SEB lån 7	4 år (till 2026-03-28)	51 800 000	1,48 %
Summa		231 500 000	2,67 % snitt ränta

jämfört antagen genomsnittsränta 3,34 % i Ekonomisk plan 2015-06-22.

8. Försäkring

Fastigheten har en uppdaterad fullvärdesförsäkring hos Trygg Hansa (fd Moderna Försäkringar) fr o m 2024-04-01.

Säkra (fd Allabrf) har Fullmakt att årligen i konkurrens upphandla Försäkringsgivare.

9. Kommunikation

Brf hemsida (www.brfrosteriet.se) innehåller information om stadgar, ordningsregler, mäklarinfo, kontaktvägar, m.m. Inriktningen är att all kommunikation mellan Styrelsen och Medlemmar så långt möjligt hanteras digitalt. Styrelsens information hanteras som Nyheter på hemsidan och aviseras genom e-post, samt på Boappa. Hemsidan innehåller väsentlig information om föreningen.

10. Viktigare händelser under året

Styrelsen har pågående Särskild Besiktning - SÄB för att få kontroll över kända och tillkommande garantifel och driva ansvarskrav gentemot Byggherren (SSM/SBB). Under året har brister på varmvattensystemet åtgärdats. Takinfiltration i vissa lägenheter och allmänna utrymmen kvarstår att fixa, men arbetet har påbörjats.

10.1 Ekonomi

Styrelsen har beslutat och utfört en extraamortering under året motsvarande fyra miljoner kronor.

Elkostnaderna har minskat men kostnader för fjärrvärme och VA har stigit, vilket gör att driftskostnaderna ligger på ungefär samma nivå som förra året.

Styrelsen har uppdaterat räntepolicyn för att kunna skapa tydliga och långsiktiga rutiner att motverka ränterisker.

Styrelsen har infört policy för överskottslikviditet som är förenlig med Underhållsplanen. Dessa medel har avskilts den vanliga driften och tidigare tillförts på särskilda räntebärande konton med olika bindningstider i linje med föreningens Underhållsplan. Planen inrymmer fastighetens långsiktiga re-investerings- och underhållsbehov över en 50-årsperiod och kommer löpande utvärderas och revideras.

10.2 Balkonginglasning (Bygglov 2022)

Under våren 2024 erhöles, efter Brf:s överklagande till Mark och Miljödomstol, bygglov för lägenheter med balkonger som vetter mot Trekanten. Flertalet medlemmar har valt att glasa in sina balkonger. Styrelsen avser, när angivna bygglovet erhållits, även söka bygglov för de balkonger som vetter mot Liljeholmsgränd - Liljeholmsvägen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	19 059 293	16 685 048	15 084 326	14 288 744
Resultat efter finansiella poster	-1 421 372	-978 278	498 493	50 426
Soliditet, %	78,9	78,6	78,6	78,7
Årsavgift per KVM upplåten med BR	927	797	706	670
Årsavgifts andel i % av totala rörelseintäkter	81	77	78	78
Skuldsättning per kvadratmeter	13 482	13 715	13 715	13 715
Skuldsättning per KVM upplåten med BR	13 842	14 081	14 081	14 081
Sparande per kvadratmeter	92	122	215	187
Räntekänslighet	15	18	20	21
Energikostnad per kvadratmeter	250	229	260	215

Under 2023 uppdaterades Årsredovisningslagen med bestämmelser om informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Bestämmelserna gäller sedan årsskiftet 2022/2023 och ska tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av 2022.

I och med lagändringarna kom Bokföringsnämnden med vägledning och normgivning kring hur årsredovisningen ska upprättas (BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning).

I och med dessa ändringar har föreningen justerat vilka nyckeltal som presenteras i flerårsöversikten.

För vidare förklaring av nyckeltalen se Definition av nyckeltal under Not 1

Upplysning vid förlust

Förlusten är en kombination av hetvattensystemet samt räntekostnaden för lånen. Vi bedömer inte att förlusten påverkar våra ekonomiska åtaganden eller finansiella stabilitet. Åtgärder har varit i form av neddragning av andra kostnader, såsom sophantering, serviceavtal, städavtal mm. Samt att räntorna går ned nu vilket gör att vi får lägre kostnader. Vi har också kunnat luta oss mot en stabil kassa samt amorterat 4 mSEK under året.

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	878 887 497	7 063	8 036 400	-978 278
<i>Disposition av föregående års resultat:</i>				
Balanseras i ny räkning			-978 278	978 278
Årets resultat				-1 421 372
Vid årets slut	878 887 497	7 063	7 058 122	-1 421 372

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	7 058 122
Årets resultat	-1 421 372
Totalt	5 636 750
Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat disponeras enligt nedan:	
Balanseras i ny räkning	5 636 750
Summa	5 636 750

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Huvudintäkter		19 059 293	16 685 048
Övriga rörelseintäkter		5 050	623 229
Summa rörelseintäkter	2	19 064 343	17 308 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 196 201	-8 182 502
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-755 783	-624 666
Styrelsearvoden	5	-691 307	-482 122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 002 262	-3 075 937
Summa rörelsekostnader		-12 645 553	-12 365 227
Rörelseresultat		6 418 790	4 943 050
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		349 095	212 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 189 257	-6 134 322
Summa finansiella poster		-7 840 162	-5 921 328
Resultat efter finansiella poster		-1 421 372	-978 278
Årets resultat		-1 421 372	-978 278

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 107 039 056	1 109 903 279
Inventarier	8	393 910	292 066
Summa materiella anläggningstillgångar		1 107 432 966	1 110 195 345
Summa anläggningstillgångar		1 107 432 966	1 110 195 345
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		518 968	791 144
Övriga fordringar	9	648 034	481 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	202 200	197 115
Summa kortfristiga fordringar		1 369 202	1 470 205
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 682 237	15 528 645
Summa omsättningstillgångar		14 051 439	16 998 850
SUMMA TILLGÅNGAR		1 121 484 405	1 127 194 195

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		878 887 497	878 887 497
Yttre fond		7 063	7 063
Summa bundet eget kapital		878 894 560	878 894 560
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 058 122	8 036 400
Årets resultat		-1 421 372	-978 278
Summa fritt eget kapital		5 636 750	7 058 122
Summa eget kapital		884 531 310	885 952 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	51 800 000	51 800 000
Övriga skulder		190 500	259 500
Summa långfristiga skulder		51 990 500	52 059 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	179 700 000	183 700 000
Förskott från kunder		32 466	20 507
Leverantörsskulder		576 469	920 546
Skatteskulder		1 284 000	1 284 000
Övriga skulder	12	247 973	256 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 121 687	3 000 440
Summa kortfristiga skulder		184 962 595	189 182 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 121 484 405	1 127 194 195

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 421 372	-978 278
Avskrivningar	3 002 262	3 075 937
	<u>1 580 890</u>	<u>2 097 659</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 580 890	2 097 659
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	101 004	-132 564
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-219 419	177 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 462 475	2 142 998
 Förvärv av materiella anläggningstillgångar	 -239 883	 -
 Amortering av låneskulder	 -4 069 000	 -
Årets kassaflöde	-2 846 408	2 142 998
Likvida medel vid årets början	15 528 645	13 385 646
Likvida medel vid årets slut	12 682 237	15 528 644

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler dividerat med area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler. Area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler är beräknad till 16 725 kvm.

Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Även andra avgifter som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. Detta gäller även övriga nyckeltal som beräknas utifrån årsavgifter.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler dividerat med föreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total area. Total area på bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokaler och hyreslokaler är beräknad till 17 171 kvm.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Lån från kreditinstitut dividerat med area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler. Area på bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler är beräknad till 16 725 kvm.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll dividerat med total area. Total area på bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokaler och hyreslokaler är beräknad till 17 171 kvm.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med årsavgifter bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler. Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med total area. Total area på bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokaler och hyreslokaler är beräknad till 17 171 kvm.

Not 2 Intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Månadsavgifter	14 243 507	12 065 780
Hysesintäkter lokaler	1 881 700	1 812 387
Hysesintäkter garage	1 451 199	1 457 279
Aviserad el	769 579	696 777
Aviserad varmvatten	343 060	325 582
TV- och bredbandsavgifter	243 000	243 000
Övriga intäkter	132 298	707 472
Summa	19 064 343	17 308 277

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsförvaltning	755 140	1 673 455
Hissar	420 951	226 741
Garage	62 282	90 945
Poolkostnader	107 980	158 737
Reparationer	12 000	2 758
Kostnader ventilation	547 997	
Elkostnader	1 619 721	1 646 521
Fjärrvärme	2 125 688	1 812 967
Vatten och avlopp	550 210	479 684
Sophämtning	347 566	330 013
Lokalvård/städning	325 564	401 389
Snö- och halkbekämpning	136 919	129 077
Underhåll, utgift materialinköp	20 011	45 560
Larm- och bevakningskostnader	44 793	41 400
Bredband och TV	280 248	264 115
Fastighetsförsäkring	134 768	111 161
Fastighetsskatt	642 000	642 000
Övriga driftskostnader	62 363	125 979
Summa	8 196 201	8 182 502

Not 4 Förvaltning- och externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsinventarier	86 007	58 445
Ekonomisk förvaltning	219 433	196 670
Revisionskostnader	72 817	52 247
Konsultkostnader	287 639	136 988
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	89 887	180 316
Summa	755 783	624 666

Not 5 Styrelsearvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	401 100	420 000
Arvode valberedning	22 920	-
Arvode arbetsgrupper	114 600	-
Arvode avser föregående år	14 962	-
Sociala avgifter	137 725	62 122
Summa	691 307	482 122

Utbetalda arvoden under 2024 avsåg mandatperiod 2023-2024 och uppgick till 26 250 kr till valberedningen och 408 708 kr till styrelsen. Arvoden för mandatperiod 2024-2025 är reserverade i bokslutet och betalas ut under 2025.

Not 6 Avskrivningar

	År
Föreningen tillämpar följande avskrivningstider:	
-Byggnader	200
-Inventarier	5

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 129 236 786	1 129 236 786
-Nyanskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärden	1 129 236 786	1 129 236 786
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 333 507	-16 469 283
-Årets avskrivning enligt plan	-2 864 223	-2 864 224
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 197 730	-19 333 507
Redovisat värde vid årets slut	1 107 039 056	1 109 903 279
<i>Varav mark</i>	<i>556 392 143</i>	<i>556 392 143</i>
Taxeringsvärde mark	327 200 000	327 200 000
Taxeringsvärde byggnader	567 000 000	567 000 000
Summa	894 200 000	894 200 000

Not 8 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 797 442	1 797 442
-Nyanskaffningar	239 883	-
Vid årets slut	2 037 325	1 797 442
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 505 376	-1 293 663
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-138 039	-211 713
Vid årets slut	-1 643 415	-1 505 376
Redovisat värde vid årets slut	393 910	292 066

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran parkeringsintäkter	439 008	466 776
Räntefordran bank	11 079	14 057
Skattekonto	810	897
Fordran domstolsärende	94 188	-
Övriga fordringar	216	216
Fordran byggherren	102 732	-
Summa	648 033	481 946

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	100 306	79 551
Upplupna intäkter	101 894	117 564
Summa	202 200	197 115

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetslån kortfristig del	179 700 000	183 700 000
Fastighetslån långfristig del	51 800 000	51 800 000
Summa	231 500 000	235 500 000

Långgivare	Ränta	Villkors- ändringsdag	Belopp
Kortfristig del			
SEB lån 47439612	3,02 %	2025-01-28	40 000 000
SEB lån 47439620	3,02 %	2025-01-28	40 000 000
SEB lån 47439639	3,02 %	2025-01-28	21 900 000
SEB lån 46439655	3,02 %	2025-01-28	25 900 000
SEB lån 46474872	3,02 %	2025-01-28	31 700 000
SEB lån 46474880	2,95 %	2025-03-25	20 200 000
Summa			179 700 000
Långfristig del			
SEB lån 46474910	1,48 %	2026-03-28	51 800 000
Summa			51 800 000

Lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2025 omsätts.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	246 718	255 266
Övriga kortfristiga skulder	1 254	1 254
Summa	247 972	256 520

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	1 554 386	1 509 092
Upplupna kostnader	1 567 301	1 491 348
Summa	3 121 687	3 000 440

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	251 000 000	251 000 000
Summa ställda säkerheter	251 000 000	251 000 000

Underskrifter

Stockholm den "datum framgår av elektronisk signatur"

Giacomo Vavassori
Styrelseordförande

Fredrik Carlborg
Styrelseledamot

Jeanette Hegedüs
Styrelseledamot

David Kurland
Styrelseledamot

Eric Olsson
Styrelseledamot

Leif Rundqvist
Styrelseledamot

Per-Ola Skrifvare
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den "datum framgår av elektronisk signatur "
Parameter Revision AB

Josef Bergenheim
Auktoriserad 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."

Giacomo Vavassori

Styrelseledamot

Serienummer: 973a482d748c0b[...]61a1a61f12e93

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-04-01 08:33:11 UTC



David Kurland

Styrelseledamot

Serienummer: fc70d9417047dd[...]64ba93f4fa831

IP: 185.86.xxx.xxx

2025-04-01 08:34:05 UTC



ERIC OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: bc2d2b9228d1df[...]766cda7ce080e

IP: 83.191.xxx.xxx

2025-04-01 08:36:33 UTC



Gunnar Per-Ola Skrifvare

Styrelseledamot

Serienummer: e12743e68e2ea7[...]d47b44a94ecb8

IP: 185.86.xxx.xxx

2025-04-01 08:56:29 UTC



Carl Fredrik Carlborg

Styrelseledamot

Serienummer: 7cc2d745ee6c55[...]fd4fcf48825dc

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-04-01 08:59:48 UTC



Leif Rundqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 06305c03781d9f[...]043c514644ee0

IP: 185.86.xxx.xxx

2025-04-01 09:49:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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."

JEANETTE HEGEDÜS

Styrelseledamot

Serienummer: c91feb245d540e[...]7a57fdab468d7

IP: 185.86.xxx.xxx

2025-04-01 15:27:36 UTC



JOSEF LASSE BERGERHEIM

Revisor

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 4.225.xxx.xxx

2025-04-01 16:03:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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.