

Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden

Årsredovisning för räkenskapsåret
2024



Förvaltningsberättelse

Styrelsens årsredovisning för räkenskapsåret 2024.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt uthyrning av företagslokaler och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger och förvaltar fyra hus i fastigheten Sundbyberg Hjulmakaren 2 på adresserna Kavallerivägen 2 A-C och 4 A-G i Sundbyberg.

Totalt förvaltas 198 lägenheter, 106 garageplatser varav 42 med elbilsaddning, 20 mc-platser, 11 extraförråd och 3 affärslokaler.

Lägenhetsfördelning	Totalt antal (st)
1 rum och kök	30
2 rum och kök	86
3 rum och kök	30
4 rum och kök	52

Enligt taxeringsbeslut 2022 uppgår till tomtens areal till 5 750 kvm, bostadsrättsyta (BOA) till 12 600 kvm och lokaler och garage (LOA) till 3 046 kvm.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Sundbyberg Hjulmakaren GA:1, vilken avser garageanläggningen. Föreningen innehar ett andelstal om 3/4, medan resterande 1/4 tillhör Fastighets AB Kavalleritorget C/o Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Fastighetsförsäkringen hos Brandkontoret inkluderar inte kollektivt bostadsrättstillägg och styrelsen rekommenderar att samtliga medlemmar tecknar individuella bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som täcker åren 2024 - 2043. Total underhållskostnad uppgår till 33 103 215 kr dvs. ca 1 825 224 kr (112 kr/kvm totalyta) vilket är det belopp som styrelsen föreslår som reservering till underhållsfond i Resultatdispositionen.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Yta kvm	Hyrestid
ST FOOD AB (ESU Sushi)	95	2024-06-01 - 2026-07-31
Nasrullah Haidar (Nasru Barber)	69	2024-06-14 - 2027-04-30
Svenska Nérgy (STC Gym)	160	2019-01-15 - 2029-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för debitering av el och varmvatten till medlemmarna som debiteras efter faktisk förbrukning (IMD).

Förvaltningsberättelse

Föreningen har erhållit återbetalning av investeringsmoms från Skatteverket. Föreningen förutsätts hyra ut lokalerna till oförändrad frivillig skattskyldighet under tio år för att föreningen inte ska bli återbetalningsskyldig för del av investeringsmoms.

Årsavgifter och avsättning till fond för yttre underhåll

För att täcka föreningens utgifter för verksamheten ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan och tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en fond för yttre underhåll för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Årsavgiften ska täcka avsättning till yttre fond men inte avskrivningar på föreningens byggnader. Årsavgiften fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift enligt ekonomisk plan beräknas till 732 kr/kvm/år exklusive el och varmvatten som läses av och avräknas enligt faktisk förbrukning. Därutöver debiteras avgift för TV och bredband samt avgift för varmvatten och el.

Inkomstskatt, fastighetsavgift/fastighetsskatt

Styrelsens bedömning är att föreningen vid utgången av räkenskapsåret är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten.

Fastighetsskatt erläggs med 1 % av taxeringsvärde för den del av fastigheten som taxerats som lokal. Eftersom fastigheten är nybyggd erlägger föreningen ingen fastighetsavgift under de första 15 åren.

Förvaltning

Föreningen har ett tecknat avtal med Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB för teknisk och administrativ förvaltning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 294 medlemmar samt vid årets slut 285 medlemmar. 29 överlåtelser har skett under året.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

Medlemmarna får glasa in balkong under förutsättning att inglasning sker enligt de riktlinjer och via de leverantörer som balkonggruppen föreslagit. Följande leverantörer är idag godkända Balkongrutan Mälardalen AB och Nordiska Inglasningar AB.

Styrelse

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar bestå av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år och behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 juni 2024 och efterföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Förvaltningsberättelse

- *Kristina Larsson Pelaghias, Ordförande*
- *Dennis Mäkitalo, Ledamot*
- *Peter Stanojkovic, Ledamot*
- *Camilla Claar, Ledamot*
- *Sofie Nordlöf, Ledamot*
- *Erik Andersson Nissar (avgick självmant den 10 september 2024)*

Vid stämman den 5 juni 2024 avgick ledamot Sandra Djedovic, Klas Andersson, Emma Ljungqvist samt suppleant Pierre Magnusson och suppleant Tuomas Pönni.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöterna i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Revisor

Enligt föreningens stadgar ska medlemmarna vid ordinarie föreningsstämma välja minst en och högst två revisorer samt högst två suppleanter. Föreningen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 juni 2024 haft följande revisor:

Ingela Andersson, Auktoriserad revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som har gått har varit en tuff period med inflation och höjda räntor för Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden. Vi har varit aktiva med att sänka våra kostnader tillsammans med boende, vilket har varit mycket lyckat. Vi har aktivt arbetat för att förbättra och säkerställa en trygg och trivsamt miljö för våra medlemmar. Nedan följer en sammanfattning av de åtgärder och aktiviteter som har genomförts under året:

Byte av teknisk och ekonomisk förvaltning

Vi har beslutat om att från årsskiftet 2024/2025 byta förvaltare från Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB till Nabo Group AB för att säkerställa en mer transparent och effektiv förvaltning av vår fastighet.

Vi förväntar oss även att Nabo kommer att bidra till en mer kostnadseffektiv förvaltning, genom deras noggrant uppbyggda processer och erfarenhet av att optimera driftskostnader och processer. Deras fokus på långsiktig hållbarhet och effektivitet ger oss förtroende för att vi både får en bättre förvaltning och en mer ekonomiskt gynnsam lösning för föreningen.

Byte av avfallsleverantör - Miljörummet

Vi har valt att byta avfallsleverantör från Office Recycling till PreZero, vilket har resulterat i en betydande kostnadsbesparing för föreningen. PreZero har erbjudit oss en mer kostnadseffektiv och hållbar lösning för vårt avfallshanteringsbehov. Under processen har vi fått värdefulla synpunkter från våra medlemmar, vilket har hjälpt oss att fatta ett välgrundat beslut för att förbättra både ekonomi och hållbarhet i föreningens avfallshantering.

Vi ser detta som ett bra exempel på hur samarbete och delaktighet inom föreningen leder till positiva resultat och långsiktig besparing för alla medlemmar.

Flaggstång

Vi har valt att sätta upp en flaggstång på innergården. Denna investering har inte bara gett oss en fin och praktisk plats för flaggning, utan har också gjort att vi kan kapa dem tidigare dyra årliga

Förvaltningsberättelse

kostnaderna som vi haft för att köpa en riktig julgran med tillhörande belysning. Istället har vi nu en vacker ljusgran som enkelt kan sättas upp i flaggstången varje år. Denna lösning sparar både pengar och resurser, samtidigt som den bidrar till att skapa en festlig och mysig julstämning på innergården.

Sparkonto planerat underhåll

För att säkerställa ett tryggt och långsiktigt ekonomiskt skydd för föreningens planerade underhåll har vi valt att binda upp sparade pengar på ett sparkonto hos SBAB. Denna åtgärd gör att vi inte bara behåller våra medel säkert, utan också kan dra nytta av det nuvarande höga ränteläget. Genom att binda pengarna på lång sikt har vi fått en extra inkomst i form av ränteintäkter, vilket stärker föreningens ekonomi och ger oss ytterligare resurser för framtida underhåll.

Bevattningslösningar av sedumtaken

För att ytterligare optimera föreningens drift och sänka långsiktiga kostnader har vi påbörjat en utvärdering av olika lösningar för bevattning av våra sedumtak. Genom att hitta ett mer effektivt system för bevattning kan vi minska behovet av manuell bevattning, vilket både sparar tid och pengar. Målet är att hitta en hållbar och kostnadseffektiv lösning som samtidigt säkerställer att våra sedumtak bibehåller en god hälsa och funktion utan att för den delen göra för stora ingrepp på fastigheten. Genom att ta ett proaktivt grepp om denna fråga strävar vi efter att både minska föreningens driftkostnader och samtidigt ta ansvar för miljön.

Leverantörskontroll

Vi har genomfört en genomgång av våra leverantörsavtal för att identifiera områden där vi kan optimera våra kostnader ytterligare. Genom att analysera våra befintliga avtal och samarbeten har vi haft möjlighet att se var vi kan göra justeringar, förhandla om bättre villkor eller byta leverantörer för att optimera våra kostnader. Detta arbete är en del av vårt kontinuerliga arbete att säkerställa att föreningens ekonomi är så effektiv som möjligt, samtidigt som vi bibehåller hög kvalitet på de tjänster vi får.

Nya stadgar

Vi har genom årsstämman beslutat att de nya stadgarna, som antogs vid ordinarie stämma den 13 juni 2023, ska träda i kraft och registreras hos Bolagsverket. De ändrade stadgarna innebär tydligare regler för bostadsrättshavares renoveringar, skarpare sanktioner mot olovliga åtgärder, borttagande av obsoleta bestämmelser samt språkliga justeringar.

Bundit om två lån

För att bibehålla en god riskspridning och optimera föreningens ekonomi har vi valt att binda om två lån. Lån 3473, som löpte ut den 9 augusti 2024, har bundits om på två år till en ränta på 3,08%. Lån 3538, som gick ut den 25 september 2024, har bundits om på ett år till en räntesats på 3,10%.

Dessa ombindningar görs för att optimera föreningens ekonomi och ge oss större stabilitet i en osäker ränteomvärld. Genom att sprida riskerna över olika bindningstider kan vi anpassa oss efter förändringar på räntemarknaden och säkerställa en långsiktig, ansvarsfull hantering av våra lån.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)

Vi har genomfört den Obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK) i samarbete med IKK, ett viktigt steg för att säkerställa att ventilationen i våra fastigheter fungerar optimalt och uppfyller de krav

Förvaltningsberättelse

som ställs enligt gällande regelverk. För att kunna genomföra denna kontroll på ett korrekt sätt var det avgörande att vi fick tillträde till alla lägenheter och lokaler. Vi arbetade aktivt och målmedvetet för att nå detta mål, vilket innebar en nära dialog med våra medlemmar och ett stort engagemang från föreningens sida.

Det är av stor vikt att vi alla hjälps åt för att få till ett bra resultat. Genom ett gott samarbete mellan styrelsen och medlemmarna kunde vi säkerställa att OVK:n genomfördes på ett effektivt sätt och att vi nu har ett bra och aktuellt resultat som kan ligga till grund för framtida åtgärder och förbättringar av vår inomhusmiljö.

Vi vill särskilt tacka alla medlemmar som var hemma vid den första uttalade tiden och gjorde det möjligt för oss att genomföra kontrollen i en smidig process utan större problem. Tyvärr var inte alla lägenheter tillgängliga vid dessa tider, vilket resulterade i vissa merkostnader för föreningen. Vi uppskattar verkligen ert engagemang och samarbete då vi trots detta ändå tillslut kom in i alla lägenheter. Vi ser fram emot att fortsätta arbetet tillsammans för att hålla våra fastigheter i bästa skick.

Höststäddag

Den 29 september höll vi en gemensam städdag för att fräscha upp våra gemensamma utrymmen och skapa en trivsam miljö för alla. Dagen blev en stor framgång tack vare det engagemang och den arbetsinsats som medlemmarna lade ner. Genom att själva ta hand om städningen kunde vi minska föreningens städkostnader, vilket gör att vi kan använda våra resurser mer effektivt.

För att ge alla energi under arbetet serverades kaffe, saft och bullar, vilket bidrog till en trevlig och härlig stämning på innergården.

Tack till alla som deltog och gjorde denna städdag möjligt – ert engagemang har både bidragit till en finare miljö och sparat pengar för föreningen!

Bortsortering av cyklar och vagnar i cykelrummen

Vi har genomfört en bortsortering av gamla cyklar, vagnar och dylikt i våra cykelrum. För att frigöra utrymme och skapa en mer ordnad och funktionell förvaring för de cyklar och vagnar som verkligen används.

Trädgård och snöskottning

För att effektivisera och minska föreningens kostnader har vi köpt in sopborstar, snöskyfflar och andra nödvändiga verktyg för att kunna utföra mer arbete själva. Detta tillsammans med våra fantastiska trädgård- och snöskottningsgrupper har gjort att vi kunnat kapa kostnader och samtidigt skapa en mer praktisk och självständig förening. För att ge stöd till snöskottningsgruppen har vi även tecknat ett avropsavtal för snöskottning ifall det skulle bräcka ner riktigt ordentligt med snö som vi ej själva mäktar med.

Traditionsenligt glöggmingel

Den 8 december, höll vi vårt nu traditionsenliga Glöggmingel, en härlig och uppskattad tradition i föreningen. Vi samlades vid pergolan på innergården där medlemmar hade möjlighet att träffas, umgås, fika och ställa frågor till oss i styrelsen. Det var en trevlig kväll med julig stämning, och vi uppskattar verkligen att så många deltog och bidrog till den trevliga atmosfären.

Förvaltningsberättelse

Ekonomisk förvaltning och samarbete:

Ekonomiuppföljning & besparingspaket: Vi har noggrant övervakat och analyserat den ekonomiska utvecklingen med hänsyn till faktorer som inflation och ränteläge för att kunna fatta välgrundade beslut och säkerställa en stabil ekonomi för föreningen. I samband med detta har vi implementerat besparingspaket tillsammans med medlemmar som består av åtgärder för att effektivisera och minska kostnaderna där det är möjligt.

Årets resultat: Årets förlust sätter en större ekonomisk press på föreningen samt påverkar dem långsiktiga ekonomiska åtaganden inklusive planerat underhåll och räntekostnader. Dock har föreningen en stark kassa, bra besparingspaket samt sänkta amorteringar och låst lånen som gått ut för att sprida våra räntekänsliga risker över en längre tid. Men våra medlemmar ska vara medvetna om att styrelsen framöver fortsatt kommer behöva följa upp med ekonomiska analyser och även överväga avgiftshöjningar kommande år utefter hur besparingspaket och ränteläget faller ut.

Kommunikation och samverkan med externa parter:

Sammanfattningsvis har året varit präglad av framsteg och aktivt arbete för att stärka och förbättra Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden. Vi ser fram emot att fortsätta detta arbete, fortsätta att arbeta för våra medlemmars bästa för att bevara och förbättra vårt gemensamma boende.

Årsredovisning

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om 10 330 009 kr i resultaträkningen för 2024 vilket till största delen beror på avskrivningar (not 8) och räntekostnader (not 7), Styrelsen för en löpande dialog med föreningens kreditgivare SBAB och ekonomisk förvaltare för att säkerställa en långsiktig ekonomisk planering. Information har också lämnats till föreningens medlemmar hur vi tillsammans kan hjälpa till att hålla nere föreningens oförutsedda reparationsutgifter. Löpande utgifter för föreningens verksamhet och reservering till fastighetsunderhåll ska, i enlighet med föreningens stadgar, finansieras genom årsavgifter och hyresintäkter från lokaler och garage. Garagehyror höjdes med den årliga höjningen på 2% under 2024 och styrelsen bedömer löpande om ytterligare höjning behövs under 2025. Se i övrigt styrelsens information i förvaltningsberättelsen ovan.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr) ¹	13 330	13 132	12 129	11 757
Resultat efter finansiella poster (tkr) ²	-10 330	-9 301	-10 384	-8 557
Soliditet (%) ³	72,4	72,5	72,6	72,7
Årsavgift (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt ⁴	856	856	787	759
Sparande (kr/kvm) ⁵	102	165	94	208
Energikostnad (kr/kvm) ⁶	163	158	210	160
Räntekänslighet (%) ⁷	18	18	20	21
Skuldsättning (kr/kvm) ⁸	12 244	12 371	12 530	12 725
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) ⁹	15 203	15 362	15 559	15 801
Årsavgifternas % andel av totala rörelseintäkter ¹⁰	81	80	81	81

¹ Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

² Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

³ Soliditet (%)

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

⁴ Årsavgift (kr/kvm)

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt. I ytan ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, exempelvis bostäder, lokaler och garage.

⁵ Sparande per kvadratmeter

Resultat per kvadratmeter av föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

⁶ Energikostnad (kr/kvm)

Omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerad med föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage).

⁷ Räntekänslighet (%)

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

⁸ Skuldsättning (kr/kvm)

Föreningens låneskulder dividerad med totalytan i föreningen.

⁹ Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan. Med skuld menas föreningens lån och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten exempelvis bostäder, lokaler och garage.

¹⁰ Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerad med totala intäkten från bostadsrätt, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

Totala intäkt från bostadsrätt:

Med den totala intäkten från bostadsrätt menas årsavgifterna och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med.

Årsredovisning

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	558 250 000	2 000 000	-31 669 156	-9 300 559	519 280 285
Disposition av föregående års resultat:		1 670 000	-10 970 559	9 300 559	0
Årets resultat				-10 330 009	-10 330 009
Belopp vid årets utgång	558 250 000	3 670 000	-42 639 715	-10 330 009	508 950 276

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-42 639 715
årets förlust	-10 330 009
	-52 969 724
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	1 825 224
	-54 794 948
	-52 969 724

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

Nettoomsättning	2	13 329 605	13 132 398
Övriga rörelseintäkter		0	403 279
Summa rörelseintäkter		13 329 605	13 535 677

Fastighetskostnader

Driftskostnader	3	-6 525 937	-6 919 526
Övriga externa kostnader	4	-479 885	-217 646
Personalkostnader	5	-453 400	-442 338
Avskrivningar	7	-11 822 145	-11 801 405
Summa fastighetskostnader		-19 281 367	-19 380 915
Rörelseresultat		-5 951 762	-5 845 238

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 156	91 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 449 403	-3 546 731
Summa finansiella poster		-4 378 247	-3 455 321
Resultat efter finansiella poster		-10 330 009	-9 300 559

Årets resultat		-10 330 009	-9 300 559
-----------------------	--	--------------------	-------------------



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

697 795 216

709 617 361

Summa materiella anläggningstillgångar

697 795 216

709 617 361

Summa anläggningstillgångar

697 795 216

709 617 361

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

12 193

218 699

Övriga fordringar

751 457

180 151

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

381 281

159 171

Summa kortfristiga fordringar

1 144 931

558 021

Kassa och bank

Kassa och bank

4 007 814

5 615 410

Summa kassa och bank

4 007 814

5 615 410

Summa omsättningstillgångar

5 152 745

6 173 431

SUMMA TILLGÅNGAR

702 947 961

715 790 792



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		558 250 000	558 250 000
Fond för yttre underhåll		3 670 000	2 000 000
Summa bundet eget kapital		561 920 000	560 250 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-42 639 715	-31 669 156
Årets resultat		-10 330 009	-9 300 559
Summa ansamlad förlust		-52 969 724	-40 969 715
Summa eget kapital		508 950 276	519 280 285

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	143 013 860	146 120 140
Depositioner		641 875	581 875
Summa långfristiga skulder		143 655 735	146 702 015

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	48 549 599	47 443 319
Leverantörsskulder		99 738	537 209
Skatteskulder		312 960	312 960
Övriga skulder		-36 641	60 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 416 294	1 454 607
Summa kortfristiga skulder		50 341 950	49 808 492

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

702 947 961 **715 790 792**

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-10 330 009

-9 300 560

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

11 822 145

11 801 405

Kassaflöde från den löpande verksamheten före

1 492 136

2 500 845

förändring av rörelsekapital

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

206 506

-89 483

Förändring av kortfristiga fordringar

-222 111

90 039

Förändring av leverantörsskulder

-437 471

-625 801

Förändring av kortfristiga skulder

90 942

-119 065

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 130 022

1 756 535

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-867 163

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-867 163

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-2 000 000

-2 475 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 000 000

-2 475 000

Årets kassaflöde

-869 998

-1 585 628

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

5 615 410

7 201 036

Likvida medel vid årets slut

4 745 412

5 615 408

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

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

Uppskjuten skatteskuld

Inkrämsöverlåtelser har hanterats i enlighet med RedU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedelskonto hos Nabo klassificeras som Likvida medel.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och fördelning på väsentliga komponenter efter nyttjandeperioden. Nyttjandeperioder för komponenterna bedöms vara mellan 10-100 år. Nedan anges avskrivningstider i procent (%):

Stomme och grund	1%
Stomkompletteringar	2%
Yttertak	2,5%
Fasad	2%
Badrum	6,7%
Kök	3,3%
Fönster	2%
Stammar	2%
Ventilation	4%
EL	2,5%
Hiss	4%
Hyresgästanpassningar	10%

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden för yttre underhåll göras i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut på föreningsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter

Övriga redovisningsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter inkl. bredband	9 145 212	9 095 352
Årsavgifter el- och varmvatten	1 640 789	1 691 549
Lokaler	831 670	796 148
Lokaler (fastighetsskatt)	144 232	138 258
Garage	1 402 251	1 272 478
Övriga intäkter	165 450	138 612
	13 329 604	13 132 397

Not 3 Driftskostnader

	2024	2022
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	1 475 739	1 410 822
Reparationer	344 900	393 448
El	1 026 033	998 322
Uppvärmning	819 463	847 451
Fastighetsförsäkring	123 012	110 376
Fastighetsskatt	156 480	156 480
Vatten	709 839	619 871
Sophämtning	450 895	654 262
Kabel-TV	394 083	589 692
Förvaltningsarvode	917 229	1 062 698
Planerat underhåll	108 263	76 104
	6 525 936	6 919 526

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Konstaterade kundförluster	207 054	0
Revisionsarvode inkl. konsultationer	65 000	55 714
Pantsättning- och överlåtelseavgifter	75 982	42 406
Övriga poster	131 849	119 886
	479 885	217 646

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	336 000	327 583
Arvode till valberedning	9 000	9 000
Sociala avgifter	108 400	105 755
	453 400	442 338

Noter

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	4 447 292	3 554 377
Kostnadsräntor skatter och avgifter	2 008	2 354
Dröjsmålsräntor & övriga finansiella kostnader	103	0
	4 449 403	3 546 731

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	760 753 204	759 886 041
Årets anskaffningar	0	1 224 653
Bidrag från Naturvårdsverket	0	-357 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	760 753 204	760 753 204
Ingående avskrivningar	-51 135 843	-39 334 438
Årets avskrivningar	-11 822 145	-11 801 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 957 988	-51 135 843
Utgående redovisat värde	697 795 216	709 617 361
Taxeringsvärden byggnader	340 000 000	340 000 000
Taxeringsvärden mark	94 648 000	94 648 000
	434 648 000	434 648 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	202 290 000	202 290 000
	202 290 000	202 290 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånenummer	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	-3538	0,63	2024-09-25	0	23 895 509
SBAB	-3538	3,10	2025-09-25	23 895 509	0
SBAB	-3546	0,83	2025-09-25	24 654 090	24 654 090
SBAB	-3481	4,16	2027-07-14	21 479 090	21 479 090
SBAB	-3511	4,08	2027-07-14	23 628 210	24 628 210
SBAB	-3473	1,00	2024-08-09	0	23 547 810
SBAB	-3473	3,08	2026-07-14	23 547 810	0
SBAB	-3465	4,09	2028-07-14	23 786 250	24 786 250
SBAB	-3422	1,13	2026-08-10	25 286 250	25 286 250
SBAB	-3457	1,34	2029-08-09	25 286 250	25 286 250

Noter

191 563 459 193 563 459

Kortfristig del av långfristig skuld

(belopp på lån som villkorsändras 2025)

48 549 599

75 843 550

Lån med villkorsändringsdatum under 2025 har i år redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Föreningen kommer att amortera 1 000 000 kr vardera under 2025 på de lån som har villkorsändring 2027-07-14 och 2028-07-14 i enlighet med villkor för dessa lån.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förskottsbetalda hyres- och avgiftsintäkter

737 597

968 915

Upplupen kostnad el

143 683

148 918

Upplupen kostnad värme

111 940

125 190

Upplupen kostnad arvode till styrelse och valberedning

234 585

206 987

Upplupna kostnader övriga

188 490

4 597

1 416 295

1 454 607

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lokalhyreskontrakt med ST Food AB (ESU Sushi) har omförhandlats.

Sammanfattning och tack

Det gångna året har varit både utmanande och framgångsrikt för vår förening. Vi har arbetat aktivt med att minska kostnader och förbättra ekonomin, bland annat genom byte av förvaltare och leverantörer, samt genom att implementera olika besparingsåtgärder.

Vi är oerhört tacksamma för medlemmarnas engagemang, som varit avgörande för en lyckad städdag och OVK. Trots en ekonomisk förlust ser vi nu sannolikt slutet på ränteuppgången och kan blicka framåt mot en ljusare framtid. Vårt fokus ligger på att noggrant hålla nere kostnaderna och arbeta strategiskt med intäkterna för en stabil ekonomi framåt.

Vi vill också uttrycka ett varmt tack till alla våra medlemmar, styrelseledamöter, förvaltare och samarbetspartners för ert engagemang och stöd. Tillsammans har vi lyckats skapa en trygg och trivsam boendemiljö, och vi ser fram emot att fortsätta vårt gemensamma arbete under kommande år.

Årsredovisningen har signerats digitalt i Stockholm av:

- *Kristina Larsson Pelaghias, Ordförande*
- *Dennis Mäkitalo, Ledamot*
- *Peter Stanojkovic, Ledamot*
- *Camilla Claar, Ledamot*
- *Sofie Nordlöf, Ledamot*

Revisionsberättelsen har lämnats det datum som framgår av den elektroniska signaturen,

Ingela Andersson, Auktoriserad revisor