



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Horisonten 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. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</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 Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-16 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 fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Allmogen 1           | 2022    | Malmö  |
| Pigan 1              | 2022    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2022 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2022

Föreningen har 131 bostadsrätter om totalt 8 621 kvm. Byggnadernas totalyta är 8621 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Magnus Planell           | Ordförande      |
| Ellen Mcknight           | Styrelseledamot |
| Florentina Berisha Shala | Styrelseledamot |
| Irma Mumic               | Styrelseledamot |
| Per Göran Andersson      | Styrelseledamot |
| Max Hertzman-Ericson     | Suppleant       |

### Valberedning

Dario Idzakovic

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Niklas Bromér    Auktoriserad revisor    KMPG AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

Säkerhet    Avarn

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

En av våra lån sänktes från 4,65% till 3,84% med en bindningstid på 1 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 5%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 188 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 191 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022       | 2021 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|------|
| Nettoomsättning                                    | 8 244 877   | 4 143 973   | 1 074 994  | -    |
| Resultat efter fin. poster                         | -4 066 151  | -7 159      | -          | -    |
| Soliditet (%)                                      | 73          | 73          | 47         | 3    |
| Yttre fond                                         | 623 941     | 258 630     | -          | -    |
| Taxeringsvärde                                     | 379 668 000 | 178 504 000 | 89 072 000 | -    |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 784         | 444         | -          | -    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 80,4        | 48,2        | -          | -    |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 14 884      | 14 944      | -          | -    |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 14 884      | 14 944      | -          | -    |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -46         | 248         | 0          | -    |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 79          | 29          | -          | -    |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 65          | 53          | 9          | -    |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 47          | 26          | 9          | -    |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 191         | 107         | 18         | -    |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,26        | -           | -          | -    |
| Räntekänslighet (%)                                | 19,37       | 38,4        | -          | -    |

**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 el och vatten (totalt 357 784 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Då föreningen gjort en förlust för bokslutet 2024 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 6% per den 1/5-25. Då även 2 av föreningens banklån ska omsättas under 2025 räknar vi med minskade räntekostnader,

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 270 012 000        | -                                            | -                               | 270 012 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 78 874 250         | -                                            | -                               | 78 874 250         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 360 138            | -                                            | 263 803                         | 623 941            |
| Balanserat resultat      | -258 630           | -7 159                                       | -263 803                        | -529 592           |
| Årets resultat           | -7 159             | 7 159                                        | -4 066 151                      | -4 066 151         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>348 980 599</b> | <b>0</b>                                     | <b>-4 066 151</b>               | <b>344 914 448</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:              |                    |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | - 265 789          |
| Årets resultat                                                     | - 4 066 151        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | - 263 803          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>- 4 595 743</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                    |
| Av fond för yttre underhåll ianspråk tas                           | 0                  |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-4 595 743</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          | 8 244 877         | 4 143 973         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 0                 | 3 797 131         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>8 244 877</b>  | <b>7 941 104</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -2 614 038        | -2 050 847        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -310 381          | -370 629          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -240 470          | -74 005           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -3 668 033        | -2 143 708        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-6 832 922</b> | <b>-4 639 189</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>1 411 954</b>  | <b>3 301 915</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 20 341            | 20 224            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -5 498 446        | -3 329 298        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-5 478 105</b> | <b>-3 309 074</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-4 066 151</b> | <b>-7 159</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-4 066 151</b> | <b>-7 159</b>     |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 11, 16 | 471 999 529 | 475 667 562 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 471 999 529 | 475 667 562 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 471 999 529 | 475 667 562 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 1 035       | 236 758     |
| Övriga fordringar                            | 12     | 1 563 752   | 2 845 626   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13     | 343 993     | 0           |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 908 780   | 3 082 384   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 359 921     | 0           |
| Summa kassa och bank                         |        | 359 921     | 0           |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 2 268 701   | 3 082 384   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 474 268 230 | 478 749 946 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 348 886 250 | 348 886 250 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 623 941     | 360 138     |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 349 510 191 | 349 246 388 |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | -529 592    | -258 630    |
| Årets resultat                               |        | -4 066 151  | -7 159      |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -4 595 743  | -265 789    |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 344 914 448 | 348 980 599 |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 63 897 540  | 96 234 786  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 63 897 540  | 96 234 786  |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 64 415 508  | 32 596 230  |
| Leverantörsskulder                           |        | 147 552     | 168 740     |
| Skatteskulder                                |        | 249 390     | 214 840     |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 0           | 6 378       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 643 792     | 548 373     |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 65 456 242  | 33 534 561  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 474 268 230 | 478 749 946 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                  | 2024       | 2023         |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |            |              |
| Rörelseresultat                                                          | 1 411 954  | 3 301 915    |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |            |              |
| Årets avskrivningar                                                      | 3 668 033  | 2 143 708    |
|                                                                          | 5 079 987  | 5 445 623    |
| Erhållen ränta                                                           | 20 341     | 20 224       |
| Erlagd ränta                                                             | -5 500 016 | -3 298 056   |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -399 688   | 2 167 791    |
| Förändring i rörelsekapital                                              |            |              |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | 627 848    | 4 664 040    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 103 973    | -66 970      |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 332 133    | 6 764 861    |
| Investeringsverksamheten                                                 |            |              |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                              | 0          | -75 257 082  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0          | -75 257 082  |
| Finansieringsverksamheten                                                |            |              |
| Bundet eget kapital                                                      | 0          | 158 244 705  |
| Upptagna lån                                                             | 0          | 129 090 000  |
| Amortering av lån                                                        | -517 968   | -258 984     |
| Förändring av checkräkningskredit                                        | 0          | -217 548 327 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -517 968   | 69 527 394   |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | -185 835   | 1 035 173    |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 2 107 153  | 1 071 980    |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 1 921 318  | 2 107 153    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Horisonten 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 leverantörsfakturor. 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 bredband, el, 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 | 1 % |
|---------|-----|

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

### 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              | 5 969 811        | 3 359 175        |
| Årsavgifter - avsägelser          | -6 300           | -600             |
| Hysesintäkter garage, moms        | 1 237 707        | 58 018           |
| Hysesintäkter p-plats             | 69 707           | 46 400           |
| Hysesintäkter p-plats, moms       | 0                | 24 440           |
| Bredband                          | 292 392          | 168 648          |
| Varmvatten, moms                  | 136 794          | 71 532           |
| El, moms                          | 360 489          | 227 842          |
| Påminnelseavgift                  | 1 320            | 120              |
| Dröjsmålsränta                    | 0                | 401              |
| Pantsättningsavgift               | 18 336           | 46 074           |
| Överlåtelseavgift                 | 24 001           | 24 947           |
| Administrativ avgift              | 882              | 0                |
| Andrahandsuthyrning               | 64 052           | 24 528           |
| Vidarefakturerade kostnader       | 2 372            | 87 749           |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 73 320           | 4 699            |
| Öres- och kronutjämning           | -6               | 1                |
| <b>Summa</b>                      | <b>8 244 877</b> | <b>4 143 973</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024     | 2023             |
|-----------------|----------|------------------|
| Övriga intäkter | 0        | 3 797 131        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>3 797 131</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                  | 2024           | 2023           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal      | 119 446        | 0              |
| Fastighetsskötsel utöver avtal   | 0              | 1 238          |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 90 550         | 104 687        |
| Larm och bevakning               | 0              | 29 231         |
| Städning enligt avtal            | 90 330         | 53 580         |
| Städning utöver avtal            | 10 625         | 0              |
| Besiktningar                     | 21 244         | 0              |
| Hissbesiktning                   | 4 215          | 3 920          |
| Brandskydd                       | 0              | 7 500          |
| Bevakning                        | 26 499         | 0              |
| Gårdkostnader                    | 1 432          | 238            |
| Gemensamma utrymmen              | 796            | 0              |
| Sophantering                     | 16 682         | 7 969          |
| Garage/parkering                 | 1 125          | 46 863         |
| Snöröjning/sandning              | 15 166         | 0              |
| Serviceavtal                     | 69 418         | 30 174         |
| Mattvätt/Hyrmattor               | 1 808          | 0              |
| Fordon                           | 12 000         | 0              |
| Förbrukningsmaterial             | 3 571          | 368            |
| <b>Summa</b>                     | <b>484 906</b> | <b>285 768</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                          | 2024          | 2023          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Trapphus/port/entr       | 0             | 1 352         |
| Sophantering/återvinning | 0             | 11 212        |
| Dörrar och lås/porttele  | 23 305        | 5 317         |
| VVS                      | 4 438         | 3 224         |
| Ventilation              | 2 129         | 0             |
| Elinstallationer         | 8 487         | 0             |
| Hissar                   | 13 275        | 12 100        |
| <b>Summa</b>             | <b>51 634</b> | <b>33 205</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 682 698          | 251 217          |
| Uppvärmning             | 559 420          | 453 748          |
| Vatten                  | 406 039          | 221 439          |
| Sophämtning/renhållning | 93 447           | 119 522          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 741 603</b> | <b>1 045 927</b> |

Taxebundna kostnader har 13 perioder beroende på periodisering under 2024 se not 1.

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2024    | 2023    |
|-------------------------------|---------|---------|
| Fastighetsförsäkringar        | 75 658  | 180 339 |
| Kabel-TV                      | 0       | 43 138  |
| Bredband                      | 225 687 | 247 630 |
| Fastighetsskatt               | 34 550  | 214 840 |
| Summa                         | 335 895 | 685 947 |

3 perioders kostnader av bredband beroende på periodisering påbörjad under 2024 se not 1.  
Försämringskostnaden är lägre beroende på periodisering under 2024 se not 1.

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER                    | 2024    | 2023    |
|----------------------------------------------------|---------|---------|
| Kreditupplysning                                   | 6 641   | 3 614   |
| Tele- och datakommunikation                        | 7 296   | 0       |
| Inkassokostnader                                   | 8 465   | 6 680   |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 4 546   | 0       |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 42 313  | 30 000  |
| Fritids och trivselkostnader                       | 413     | 1 865   |
| Föreningskostnader                                 | 18 282  | 3 343   |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 101 684 | 170 935 |
| Överlåtelsekostnad                                 | 28 083  | 33 551  |
| Pantsättningskostnad                               | 31 533  | 64 220  |
| Administration                                     | 38 130  | 31 163  |
| Konsultkostnader                                   | 14 356  | 25 258  |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 8 640   | 0       |
| Summa                                              | 310 381 | 370 629 |

Dubbla arvoden för revision beroende på periodisering under 2024 se not 1.

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2024    | 2023   |
|--------------------------|---------|--------|
| Styrelsearvoden          | 187 427 | 57 937 |
| Arbetsgivaravgifter      | 53 043  | 16 068 |
| Summa                    | 240 470 | 74 005 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

|                                    | 2024      | 2023      |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 5 483 313 | 3 328 448 |
| Dröjsmålsränta                     | 0         | 18        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 15 133    | 832       |
| Summa                              | 5 498 446 | 3 329 298 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 477 811 270        | 111 500 000        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 366 311 270        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>477 811 270</b> | <b>477 811 270</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -2 143 708         | 0                  |
| Årets avskrivning                             | -3 668 033         | -2 143 708         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 811 741</b>  | <b>-2 143 708</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>471 999 529</b> | <b>475 667 562</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>111 500 000</i> | <i>111 500 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 305 108 000        | 128 993 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 74 560 000         | 49 511 000         |
| Summa                                         | 379 668 000        | 178 504 000        |

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Skattekonto       | 2 355      | 2 447      |
| Avräkning byggare | 0          | 736 026    |
| Transaktionskonto | 491 097    | 1 040 208  |
| Borgo räntekonto  | 1 070 300  | 1 066 945  |
| Summa             | 1 563 752  | 2 845 626  |

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31 |
|--------------------------|----------------|------------|
| Förutbetalda kostnader   | 30 198         | 0          |
| Förutbet städ            | 8 750          | 0          |
| Förutbet försäkr premier | 89 250         | 0          |
| Förutbet bredband        | 76 296         | 0          |
| Upplupna intäkter        | 139 499        | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>343 993</b> | <b>0</b>   |

**NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2025-06-28               | 3,84 %                  | 32 078 262          | 32 207 754          |
| SEB                   | 2025-06-28               | 4,42 %                  | 32 078 262          | 32 207 754          |
| SEB                   | 2026-06-28               | 4,24 %                  | 32 078 262          | 32 207 754          |
| SEB                   | 2027-06-28               | 4,15 %                  | 32 078 262          | 32 207 754          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>128 313 048</b>  | <b>128 831 016</b>  |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 64 415 508          | 32 596 230          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 125 723 208 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 1 413          | 0              |
| Uppl kostn el                    | 44 025         | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 67 224         | 0              |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 21 500         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 29 672         | 31 242         |
| Uppl kostn vatten                | 36 585         | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 63 500         | 0              |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 19 952         | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter          | 359 921        | 517 131        |
| <b>Summa</b>                     | <b>643 792</b> | <b>548 373</b> |

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 129 090 000 | 129 090 000 |

**NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter räkenskapsårets utgång har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Magnus Planell  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Ellen Mcknight  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Florentina Berisha Shala  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Irma Mumic  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Per Göran Andersson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KMPG AB  
Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor