

2024

Årsredovisning

Brf Sjöstadsparterren



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöstadsparterren

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Böljan 2	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2008

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 6 201 kvm och 1 lokal om 1 067 kvm. Byggnadernas totalyta är 8193 kvm.

Styrelsens sammansättning

Barbro Annelie Sonnerby Nylander	Styrelseledamot Ordförande
Mats Henrik Wadström	Styrelseledamot Vice ordförande Ekonomi
Anders Freijd	Styrelseledamot Fastighet
Emma Kristina Rathsmann	Styrelseledamot Sekreterare
Helga Harling	Styrelseledamot Avtal
Pia Ingela Månsson	Suppleant bitr. Avtal och Ekonomi
Karl-Erik Lilja	Suppleant bitr. Fastighet

Valberedning

Henrik Kriisa

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG Revisor Benjamin Henriksson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

23-25 ● Byte av fasad - Garantiarbete utförs av JM

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Brandsäkra
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Sbc
Fjärrvärme	Fortum
Garageport	Crawford
Garagestäd	Coreclean
Hammarby Sjöstads ekonomiska förening	Hsef
Hisservice	Kone
Nycklar	Bb gruppen
Revision	Kpmg
Service värmeanläggning	Wiab
Sjöstadsföreningen	Sjöstadsföreningen
Skötsel trädgård	Keab
Städning	Kristallrent
Teknisk förvaltning	Sbc
Tv	Allente
Tvättstugan mm	Söderkyl
Ventilation	Sb ventilation
Städning	Ren standard
Webb	Planima
El o VA	Infometric
Tak	LW AB
Marken	Stockholm stad
El	Skellefteå kraft

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Böljan 1,2,, med en andel på 48%.

Samfälligheten förvaltar garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att binda ett av föreningens rörliga lån i 5 år med 2,77 % ränta och öka amorteringen per månad från 0,5 % till 1 %. Föreningen har tidigare haft 4,34 % ränta på det aktuella lånet. Den lägre räntan innebär en minskning i kostnaden med 218 000 kr per år. Anledningen till att styrelsen valt att binda lånet är att det ekonomiska läget fortsatt är ostabilt, bland annat på grund av det stundande presidentvalet i USA, Ukrainakriget och kriget i Mellanöstern. Experterna tror inte att styrräntan kommer att sjunka lägre än 2,25 procentenheter inom en överskådlig framtid, varför styrelsen anser att en ränta om 2,77 % är bra.

Styrelsen har betalat av ett mindre lån a 1,2 miljoner

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och 2024-07-01 med 0%.

Förändringar i avtal

Ny städfirma Ren Standard

Nytt avtal med Sbc för ekonomi och teknisk förvaltning

Nytt avtal framtaget om tv och bredband med Telia från och med 1 juni 2025

Sagt upp Bahnhof och Allente

Sagt upp städfirma Kristallrent

Övriga uppgifter

Förvaltningsberättelse

Under året har styrelsen fått ägna mycket tid åt den pågående fasadrenoveringen och det är helt klart det år som krävt mest tid av ledamöterna sett ur föreningens historia så här långt. Medlemmar ur styrelsen har varit på plats vid nio besiktningar av arbetet á tre timmar styck, deltagit på månatliga avstämningar (byggmöten) med JM, fungerat som en länk mellan medlemmarna och JM, lagt ut relevant information på föreningens hemsida samt bevakat medlemmarnas intresse visavi JM. För besiktningarna har JM anlitat en extern besiktningsperson, Lars Bispgård. Föreningen har anlitat företaget Bengt Dahlgren som också genomfört besiktningar å föreningens vägnar. Tyvärr fick större delen av fasaden göras om då sprickor upptäcktes i den färdiga fasaden vilket innebär en fördröjning av arbetet och att ställningen tas ned under 2025 istället för hösten 2024 som planerat. JM kunde inte godkänna sprickorna, inte heller Weber, det företag som levererat putsen. Av överenskommelsen mellan JM och föreningen framgår att arbetet som kommer att utföras på fastigheten bedöms ta cirka 15–20 månader, att åtgärdstiden är preliminär och kan ändras. Det preliminära slutdatumet har av JM angetts till november/december 2025. Föreningen har som en good will-åtgärd från JM:s sida fått ny belysning till balkongerna samt monteringen av densamma. Den nya belysningen är LED-lampor som är mer energieffektiva än de gamla lamporna.

Underhållsplanen som föreningen har i verktyget Planima är uppdaterad tillsammans med SBC. En obligatorisk ventilationsbesiktning, OVK, är inplanerad att genomföras under 2025. Det finns i dagsläget inga större underhållsarbeten att genomföra för fastigheten.

I april införde föreningen individuell el- och vattenmätning vilket innebär att varje hushåll i föreningen betalar för sin egen varmvattenförbrukning och att föreningen har ett gemensamt elavtal med individuell debitering. Vi kan redan nu se en minskning med 11 procent avseende varmvattenförbrukningen.

Styrelsen har låtit felsöka ett droppläckage i ett av barnvagnsförråden i 17 A/B och kommit fram till att läckaget beror på fel på varmvattenrören som behöver bytas ut. Arbetet med att byta ut varmvattenrören inleds i mitten av januari 2025. Felet är anmält till Trygg Hansa.

Styrelsen har låtit genomföra en cykelrensning i samtliga cykelförråd där ett antal cyklar har omhändertagits. Om ingen gör anspråk på dessa cyklar inom en sexmånadersperiod kommer de att tas om hand av lämplig organisation.

Styrelsen har förhandlat fram ett nytt avtal för internet och tv, och valt Telia för de kommande sju åren. På så sätt sänker vi utgiften från idag 176 kr per hushåll och månad till 139 kr per hushåll och månad. Bytet äger rum i juni 2025.

Föreningen har blivit anmäld av medlem till Miljöförvaltningen för fukt i golv hos medlem. Processen har tagit lång tid och åsamkat föreningen kostnader. Miljöförvaltningen har beslutat att förelägga föreningen att vidta åtgärder med vite. Miljöförvaltningen har även beslutat att ta ut en avgift för nedlagd handläggningstid som föreningen ska betala. Styrelsen har överklagat Miljöförvaltningens beslut.

Föreningen har fått tillbaka pengar från Skatteverket avseende felaktigt inbetald moms för åren 2019-2023. Föreningen har anlitat en jurist för att få juridisk vägledning i vilka rättigheter och skyldigheter föreningen har vad gäller återbetalning till de medlemmar som hyr garageplats. Det har visat sig att föreningens ekonomiska förvaltare SBC inte har haft full koll på vilka avtal som finns för garageplatserna och vilka regler som gäller kring moms. Styrelsen har en pågående dialog med SBC om detta och avser att kräva att SBC går ut med information till berörda medlemmar och utan kostnad ordnar med nya enhetliga garageplatsavtal för de medlemmar som hyr garageplats.

Styrelsen har ställt upp en bokbytarhylla mellan tvättstugan och gästlägenheten. Där är tanken att medlemmar ska kunna lämna böcker som man inte längre vill ha och att böckerna kommer någon annan medlem till pass.

Under året har 11 medlemsinformationer tagits fram, dessa anslås i anslagstavlorna i hissar samt läggs ut på föreningens hemsida.

Styrelsen ordnade glöggmingel för alla medlemmar den 11 december 2024. Fler än vanligt dök upp och gemensamhetslokalen var välfylld.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 356 431	8 067 400	7 000 239	6 793 405
Resultat efter fin. poster	-2 429 408	-1 136 541	-1 870 463	-2 891 151
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	1 826 854	1 676 627	1 922 240	2 713 512
Taxeringsvärde	362 177 000	362 177 000	362 177 000	276 962 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	800	714	672	656
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,4	54,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 209	10 504	10 571	10 734
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 727	7 950	9 019	9 158
Sparande per kvm totalyta, kr	199	284	274	267
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	37	43	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	82	84	83
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	20	18	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	179	138	145	121
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	1,66	1,00	-
Räntekänslighet (%)	12,76	14,72	-	-

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 272 950 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

Förlusten beror på avskrivningarna, som är en bokföringsmässig värdeminskning av Föreningens fastighet. Några särskilda åtgärder är inte planerade att genomföras för att minska förlusten förutom sedvanlig uppföljning av avtal, kostnader och intäkter samt höjning av avgifter för att täcka ökade kostnader. Förlusten bedöms inte påverka Föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden då Föreningen har god likviditet samt stabilt kassaflöde. Det negativa kassaflödet för år 2024 beror på att ett lån på 1 200 000 SEK löstes in.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	79 434 000	-	-	79 434 000
Upplåtelseavgifter	150 016 000	-	-	150 016 000
Fond, yttre underhåll	1 676 627	-198 773	349 000	1 826 854
Balanserat resultat	-16 788 782	-937 768	-349 000	-18 075 549
Årets resultat	-1 136 541	1 136 541	-2 429 408	-2 429 408
Eget kapital	213 201 305	0	-2 429 408	210 771 896

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 726 549
Årets resultat	-2 429 408
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-349 000
Totalt	-20 504 958

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	791 339
Balanseras i ny räkning	-19 713 619

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 356 431	8 067 400
Övriga rörelseintäkter	3	800	55 200
Summa rörelseintäkter		8 357 231	8 122 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 811 253	-4 236 794
Övriga externa kostnader	9	-381 199	-444 081
Personalkostnader	10	-245 110	-244 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 266 808	-3 266 808
Summa rörelsekostnader		-8 704 370	-8 192 455
RÖRELSERESULTAT		-347 139	-69 856
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 979	19 733
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 131 248	-1 086 418
Summa finansiella poster		-2 082 269	-1 066 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 429 408	-1 136 541
ÅRETS RESULTAT		-2 429 408	-1 136 541

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	272 202 498	275 460 414
Maskiner och inventarier	13	4 107	12 999
Summa materiella anläggningstillgångar		272 206 605	275 473 413
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		272 206 605	275 473 413
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 268	12 865
Övriga fordringar	14	1 477 221	4 355 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	123 545	-658
Summa kortfristiga fordringar		1 613 034	4 368 183
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 011 569	0
Summa kassa och bank		2 011 569	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 624 603	4 368 183
SUMMA TILLGÅNGAR		275 831 208	279 841 596

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		229 450 000	229 450 000
Fond för yttre underhåll		1 826 854	1 676 627
Summa bundet eget kapital		231 276 854	231 126 627
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 075 549	-16 788 782
Årets resultat		-2 429 408	-1 136 541
Summa fritt eget kapital		-20 504 958	-17 925 322
SUMMA EGET KAPITAL		210 771 896	213 201 305
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	46 603 566	49 605 304
Summa långfristiga skulder		46 603 566	49 605 304
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 702 712	15 532 551
Leverantörsskulder		192 487	224 829
Skatteskulder		25 872	73 755
Övriga kortfristiga skulder		184 918	62 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 349 757	1 141 036
Summa kortfristiga skulder		18 455 746	17 034 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 831 208	279 841 596

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-347 139	-69 856
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 266 808	3 266 808
	2 919 669	3 196 952
Erhållen ränta	48 979	19 733
Erlagd ränta	-2 154 627	-937 330
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	814 021	2 279 355
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	388 603	-96 298
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	273 976	-182 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 476 600	2 000 593
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	521 568
Amortering av lån	-1 831 577	-935 593
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 831 577	-414 025
ÅRETS KASSAFLÖDE	-354 977	1 586 568
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 843 767	2 257 199
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 488 790	3 843 767

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjästadsparterren 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 el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Okänt konto: 1210	20 %
Byggnad	1,06 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 688 328	4 422 900
Hysesintäkter lokaler, moms	2 128 872	2 064 186
Hysesintäkter garage	799 200	118 425
Hysesintäkter garage, moms	0	1 039 620
Hysesintäkter p-plats	7 138	3 937
Deb. fastighetsskatt, moms	301 776	331 926
Varmvatten, moms	93 340	0
El	0	10 500
El, moms	227 420	0
Elintäkter laddstolpe	-4 500	9 900
Elintäkter laddstolpe moms	31 102	0
Serviceavgifter	0	1 800
Övernattnings-/gästlägenhet	33 900	39 800
Pantsättningsavgift	6 207	12 075
Överlåtelseavgift	5 612	11 712
Administrativ avgift	147	0
Andrahandsuthyrning	1 750	0
Övriga fakturerade kostnader	539	0
Vidarefakturerade kostnader	0	619
Vidarefakturerade kostnader, moms	35 601	0
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Summa	8 356 431	8 067 400

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	55 200
Övriga intäkter	800	0
Summa	800	55 200

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	102 336	92 250
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 913	6 784
Fastighetsskötsel gård enl avtal	17 472	56 081
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 124
Städning enligt avtal	134 413	141 892
Hissbesiktning	19 475	1 637
Brandskydd	45 524	41 616
Myndighetstillsyn	63 724	7 800
Gemensamma utrymmen	309	1 312
Garage/parkering	0	5 824
Snöröjning/sandning	26 993	50 416
Serviceavtal	151 387	167 361
Mattvätt/Hyrmattor	6 534	15 245
Förbrukningsmaterial	26 835	31 353
Summa	606 914	621 694

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	8 882	40 634
Dörrar och lås/porttele	45 674	37 323
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 761
VVS	56 755	24 377
Värmeanläggning/undercentral	2 791	0
Ventilation	92 938	32 279
Elinstallationer	61 208	45 064
Hissar	90 251	9 182
Tak	12 782	0
Fasader	0	20 427
Fönster	1 636	0
Balkonger/altaner	0	14 202
Garage/parkering	807	14 094
Skador/klotter/skadegörelse	3 940	601
Summa	377 663	249 943

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	519 487	0
Tvättstuga	51 838	0
Dörrar och lås	31 243	0
VVS	13 395	0
Ventilation	0	198 773
Hiss	10 244	0
Tak	19 289	0
Fasader	81 279	0
Garage/parkering	64 565	0
Summa	791 339	198 773

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	432 435	305 175
Uppvärmning	797 144	668 204
Vatten	233 272	159 953
Sophämtning/renhållning	41 360	57 508
Grovsopor	5 521	0
Summa	1 509 732	1 190 840

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	112 053	105 163
Tomträttsavgäld	930 700	930 700
Kabel-TV	82 160	191 745
Bredband	-69 946	194 026
Samfällighetsavgifter	46 382	131 376
Fastighetsskatt	425 650	422 534
Korr. fastighetsskatt	-1 394	0
Summa	1 525 606	1 975 544

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	2 651
Tele- och datakommunikation	5 188	4 212
Juridiska åtgärder	0	41 363
Inkassokostnader	990	2 872
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	619
Revisionsarvoden extern revisor	69 219	0
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	2 603	535
Föreningskostnader	22 193	55 561
Förvaltningsarvode enl avtal	138 835	128 023
Överlåtelsekostnad	6 018	16 543
Pantsättningskostnad	7 715	20 420
Administration	6 139	23 276
Konsultkostnader	110 630	132 512
Föreningsavgifter	10 132	15 496
Summa	381 199	444 081

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	166 006	166 600
Övriga arvoden	30 000	29 400
Arbetsgivaravgifter	49 104	48 772
Summa	245 110	244 772

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 131 248	1 086 418
Summa	2 131 248	1 086 418

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	307 350 000	307 350 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	307 350 000	307 350 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 889 586	-28 631 670
Årets avskrivning	-3 257 916	-3 257 916
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 147 502	-31 889 586
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	272 202 498	275 460 414
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	181 177 000	181 177 000
Taxeringsvärde mark	181 000 000	181 000 000
Summa	362 177 000	362 177 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 862	53 862
Utgående anskaffningsvärde	53 862	53 862
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-40 863	-31 971
Avskrivningar	-8 892	-8 892
Utgående avskrivning	-49 755	-40 863
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 107	12 999

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	109 039
Avräkning övrigt	0	403 170
Transaktionskonto	720 983	2 775 593
Borgo räntekonto	756 238	1 068 174
Summa	1 477 221	4 355 976

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	-658
Förutbet kabel-TV	27 387	0
Förutbet bredband	21 078	0
Upplupna intäkter	75 080	0
Summa	123 545	-658

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	4,14 %	15 616 294	15 694 766
Handelsbanken	2029-10-30	2,79 %	13 807 026	13 919 055
Handelsbanken	Löst		0	1 200 000
Handelsbanken	2026-03-01	1,38 %	17 673 526	17 950 034
Handelsbanken	2025-06-01	4,10 %	16 209 432	16 374 000
Summa			63 306 278	65 137 855
Varav kortfristig del			16 702 712	15 532 551

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 017 038 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	7 697	0
Uppl kostn el	64 347	0
Uppl kostnad Värme	85 773	0
Uppl kostnad Extern revisor	31 000	0
Uppl kostn räntor	180 935	204 314
Uppl kostn vatten	33 591	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 764	0
Uppl kostnad arvoden	213 038	213 038
Beräknade uppl. sociala avgifter	66 928	66 936
Förutbet hyror/avgifter	662 684	656 748
Summa	1 349 757	1 141 036

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000	78 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen kommer vara fortsatt engagerad i fasadbytet under våren 2025, ställningar tas ner under våren och besiktningar kommer äga rum. Det läckage som finns på terrassen är ännu inte åtgärdat och beräknas avslutas när ställningarna runt kulturskolan är nedtagna så att arbetsmaskiner kan få plats för att leverera material, tex ny betong. Föreningen har ett lån som förfaller i juni 2025 och som ska omförhandlas. Därtill kommer ska föreningen betala 2.25 miljoner till JM enligt det kontrakt som finns, resterande summan betalas efter slutbesiktningen.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Barbro Annelie Sonnerby Nylander
Styrelseledamot Ordförande

Mats Henrik Wadström
Styrelseledamot Vice ordförande Ekonomi

Anders Freijd
Styrelseledamot Fastighet

Emma Kristina Rathsmann
Styrelseledamot Sekreterare

Helga Harling
Styrelseledamot Avtal

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Benjamin Henriksson
KPMG
Revisor