

Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Domherren i Kinna
Org nr: 769636–1786

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Domherren i Kinna får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Marks Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-05-14 och de nuvarande stadgarna registrerades 2023-09-18.

Föreningen har 31 lägenheter. Föreningens medlemsantal vid verksamhetsårets slut är 43 personer. Några överlåtelse av lägenheter har ej skett under 2024.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning fr o m 2022-01-01 enligt tecknat avtal.

Årets resultat är i nivå med föregående årsresultat.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade driftkostnader, främst på grund av högre utgifter för el, vatten och uppvärmning

Föreningens likviditet har under året förändrats från 90% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 91% till 109%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 012 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 485 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mark Domherren 15 i Marks Kommun med därpå uppfört bostadshus innehållande 31 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2019-2020 och hade inflyttning 2020-06-01. Samtliga lägenheter har upplåtits med bostadsrätt. Varje bostadsrätt omfattar också en (1) garageplats alternativt parkeringsplats utomhus. Fastighetens adress är Gökgränd 3 i Kinna.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkring Älvsborg.

Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg (bostadsrättsförsäkring) bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	19
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	25
Antal p-platser	6

Bostäder bostadsrätt	2 232 m ²
Total bostadsarea	2 232 m ²

Föreningen har följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekbergs Fönsterputs & Städ AB	Städ
Hörmann	Service garageport
ALT Hissar och Rulltrappor AB	Service Hiss
LP Vent AB	Ventilation
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Securitas	Bevakning, larm, brand och P-platser
Byggnadsfirma Fransson & Karlsson AB	Fastighets- och trädgårdsskötsel
Anders Olausson, Kinna	Snö- och halkbekämpning
Cadsafe Brandservice AB, Kinna (fr o m 2024-07-02)	Systematiskt brandskyddsarbete

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 11 tkr och planerat underhåll för 6 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2024. Underhållsplanen utgör underlag för planering av underhållet samt för avsättning av medel för underhållsåtgärder. Enligt beslut skall avsättning vara 287tkr årligen från och med 2023. Under 2023 gjorde felaktig avsättning med 388tkr. För att korrigera detta har en justering gjorts för 2024, vilket innebär att avsättning uppgått till 186tkr

Styrelse, revisor, valberedning samt firmateckning

Styrelse

Under 2024 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Tid	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oscar Pettersson	t o m 2024-05-22	Ordförande	2024
Hans Karlsson	t o m 2024-05-22	Kassör	2024
Hans Karlsson	fr o m 2024-05-22	Ordförande	2025
Nils Salonen	fr o m 2024-05-22	Kassör	2026
		Ledamot/sekreterare	
Ann Ludvigsson	2024		2026
Bengt Nordberg	2024	Ledamot	2025
Britt Thanell	2024	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Tid	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Remzije Leka	2024	Suppleant	2025
Nils Salonen	t o m 2024-05-22	Suppleant	
Siv Pettersson	fr o m 2024-05-22	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025	

Valbredning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Katarina Karlsson	Sammanställande	2025	
Emmy Johansson		2025	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nuvarande stadgar för föreningen gäller från och med 2023-09-18. Under 2024 påbörjades en revidering av stadgarna pga lagändringar. Beslut nr 1 betr stadgeändringarna fattades på ordinarie föreningsstämma 2024-05-22 och beslut nr 2 skall fattas på ordinarie föreningsstämma 2025-05-27.

Dessbättre har styrelsen inte behövt höja avgifterna under 2024. Ett av föreningens lån skall skrivas om 2025-06-30 vilket kommer att innebära höjda räntekostnader. Styrelsen har därför beslutat att höja avgiften fr o m 2025-03-01 med 7,5 %.

Vi har under 2024 fortsatt med sparkontot. Erhållen ränta för 2024 har uppgått till ca 8 800 kr. Vid årsskiftet stod det 411 843 på kontot.

Trivselbefrämjande åtgärder har vidtagits med bland annat inköp av gardiner till foajén. Föreningen har även köpt in en hjärtstartare, som placerats i foajén. I samband med detta hölls en information till medlemmarna om handhavandet av hjärtstartaren.

Trivselkommittén har arrangerat samkväm vid några tillfällen, bland annat i samband med föreningens städ- och trivseldagar under året, samt glöggmingel i foajén i samband med lucia. Flertalet medlemmar deltog i dessa aktiviteter, vilket var mycket glädjande. Inte mindre än 15 medlemmar hörsammade också inbjudan till att vaka in det nya året vid tolvslaget tillsammans i foajén, detta var mycket uppskattat.

Tre elkontakter har installerats i garaget under 2024. Dessa är avsedda att användas för bla städning med våtdammsugare i garaget samt dammsugning av medlemmars bilar (elkontakterna är ej avsedda att användas för laddning av elbilar).



Styrelsen har under året vidareutvecklat det systematiska brandskyddsarbetet. Cadsafe Brandservice AB i Kinna har varit behjälplig med att utarbeta underlag för fortsatt dokumentation av detta.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 feb 2023 då avgifterna höjdes med 14% och 15% från och med 2023-08-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 7,5% från och med 2025-03-01

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 865 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*^	2 100	1 949	1 596	1 537	-
Resultat efter finansiella poster*	-528	-521	-788	-590	-
Soliditet %*	63	63	62	63	-
Likviditet %	7	92	7	8	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	90	98	97	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	865	796	636	689	-
Energikostnad kr/kvm*	166	141	142	119	-
Sparande kr/kvm*	220	237	137	189	-
Ränta kr/kvm	385	342	250	192	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 405	12 567	12 831	12 992	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 405	12 567	12 831	12 992	-
Räntekänslighet %*	14,3	15,9	20,2	18,9	-

* obligatoriska nyckeltal

^ Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet %:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt. Riktvärde: se ovan.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.



Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Stora avskrivningar i kombination med rådande ränteläge leder till negativt resultat för 2024.

Föreningen visar god förmåga att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden då sparandet för 2024 uppgår till 220 kr/kvm och indikerar ett sparande över riktvärde. Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 7,5% från och med 2025-03-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 745 000	478 655	-2 121 412	-520 546
Disposition enl. årsstämmobeslut			-520 546	520 546
Reservering underhållsfond		186 000	-186 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 611	5 611	
Årets resultat				-527 611
Vid årets slut	49 745 000	664 655	-2 827 958	-527 611

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 641 958
Årets resultat	-527 611
Årets fondreservering enligt stadgarna*	-186 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	
	0
Summa	-3 355 569

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten

Att balansera i ny räkning i kr - 3 355 569

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

*. I 2023 gjordes en felaktig avsättning, där underhållsavsättning översteg det beslutad belopp med 101tkr. För att korrigera detta har justering med mellanskillnad skett under 2024. Avsättningen för 2024 skulle vara 287tkr



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 100 100	1 943 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 614	25 817
Summa		2 103 714	1 969 777
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-609 387	-568 310
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 625	-103 177
Personalkostnader	Not 6	-49 838	-46 332
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 012 203	-1 012 203
Summa rörelsekostnader		-1 782 053	-1 730 022
Rörelseresultat		321 661	239 755
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 505	3 275
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-858 776	-763 576
Summa finansiella poster		-849 271	-760 301
Resultat efter finansiella poster		-527 611	-520 546
Årets resultat		-527 611	-520 546



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	74 328 642	75 340 846
Summa materiella anläggningstillgångar		74 328 642	75 340 846
Summa anläggningstillgångar		74 328 642	75 340 846
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		19 042	19 453
Övriga fordringar		18 396	18 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	32 220	42 233
Summa kortfristiga fordringar		69 658	79 714
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	575 433	586 473
Summa kassa och bank		575 433	586 473
Summa omsättningstillgångar		645 091	666 187
Summa tillgångar		74 973 733	76 007 033



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	49 745 000	49 745 000
Fond för yttre underhåll	664 655	478 655
Summa bundet eget kapital	50 409 655	50 223 655
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 827 958	-2 121 412
Årets resultat	-527 611	-520 546
Summa fritt eget kapital	-3 355 569	-2 641 958
Summa eget kapital	47 054 086	47 581 697
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	18 142 000
Summa långfristiga skulder	18 142 000	27 689 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 547 000
Leverantörsskulder	45 494	106 431
Övriga skulder	21 078	42 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	164 075
Summa kortfristiga skulder	9 777 647	736 336
Summa eget kapital och skulder	74 973 733	76 007 033



Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat	Not 15	-527 611	-520 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 012 203	1 012 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		484 592	491 658
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)		10 056	-28 548
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)		-145 689	57 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten		348 960	520 519
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-360 000	-590 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-360 000	-590 000
ÅRETS KASSAFLÖDE			
Årets kassaflöde		-11 040	-69 481
Likvida medel vid årets början		586 473	655 954
Likvida medel vid årets slut		575 433	586 473



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten. I föreningens årsavgift ingår värme och vatten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	150
Tak	Linjär	30
Fönster	Linjär	45
Dörrar	Linjär	45
Ventilation	Linjär	50
Hiss	Linjär	50
El	Linjär	60
Rörinstallation	Linjär	60

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 929 864	1 775 960
Hyror, garage	150 000	150 000
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Övriga ersättningar	2 237	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Summa nettoomsättning	2 100 100	1 943 960

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga ersättningar	0	4 684
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-1
Erhållna statliga bidrag	0	17 692
Övriga rörelseintäkter	300	180
Återbäring Länsförsäkring	3 314	3 262
Summa övriga rörelseintäkter	3 613	25 817

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-5 611	-38 081
Reparationer	-10 732	-11 993
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	0	68 000
Försäkringspremier	-26 640	-46 178
Systematiskt brandskyddsarbete	-938	0
Serviceavtal	0	-3 961
Obligatoriska besiktningar	-3 190	-13 773
Bevakningskostnader	-24 507	-11 000
Snö- och halkbekämpning	-12 188	-9 850
Förbrukningsinventarier	-11 259	-10 317
Vatten	-101 138	-88 840
Fastighetsel	-79 355	-67 144
Uppvärmning	-189 915	-158 283
Sophantering och återvinning	-77 696	-70 018
Förvaltningsarvode drift	-66 220	-106 873
Summa driftskostnader	-609 387	-568 310

*Posten är noll i år eftersom föreningen betalar ingen skatt. De 68 000kr avser upplupen ränta i december 2021 som ersättning för fastighetsskatten för räkenskapsåret 2020 när Erik Larsson byggde föreningen.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-66 874	-64 608
Övriga riskkostnader	0	-1 194
Arvode, yrkesrevisorer	-17 200	-24 724
Övriga förvaltningskostnader	-5 242	-2 353
Kreditupplysningar	0	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-5 996
Kontorsmateriel	-28	-115
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-471	0
Konsultarvoden	-15 638	0
Bankkostnader	-4 473	-4 005
Övriga externa kostnader	-700	-170
Summa övriga externa kostnader	-110 625	-103 177

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-10 584	-10 000
Sammanträdesarvoden	-30 500	-28 000
Sociala kostnader	-8 754	-8 332
Summa personalkostnader	-49 838	-46 332

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 012 203	-1 012 203
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 012 203	-1 012 203

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 800	3 043
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	337	48
Övriga ränteintäkter	368	183
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 505	3 275

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-858 769	-763 576
Övriga räntekostnader	-7	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-858 776	-763 576

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 967 907	78 967 907
	78 967 907	78 967 907
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 967 907	78 967 907

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 627 061	-2 614 858
	-3 627 061	-2 614 858

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 012 203	-1 012 203
	-1 012 203	-1 012 203

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 639 264	-3 627 061
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	66 866 457	67 878 661
Mark	7 462 185	7 462 185

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 320	0
Förutbetalda driftkostnader	0	2 493
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 449	16 718
Förutbetald elavgift	513	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	938	23 021
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 220	42 233



Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel-sparkonto	411 843	453 043
Transaktionskonto	163 590	133 430
Summa kassa och bank	575 433	586 473

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	27 689 000	28 049 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 187 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 000	-360 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 142 000	27 689 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	1,65%	2025-06-30	9 427 000,00	0,00	120 000,00	9 307 000,00
SWEDBANK	3,73%	2032-05-25	9 426 000,00	0,00	120 000,00	9 306 000,00
SPARBANKEN	3,88%	2033-06-22	9 196 000,00	0,00	120 000,00	9 076 000,00
Summa			28 049 000,00	0,00	360 000,00	27 689 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 360 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 360 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Sparbanken lån om 9 307 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	5 827	5 904
Upplupna driftskostnader	0	2 785
Upplupna elkostnader	7 770	3 190
Upplupna värmekostnader	22 032	21 429
Upplupna revisionsarvoden	25 000	27 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	103 446	166 042
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 075	227 150

Not 15 Tilläggsupplysning till kassaflödeanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	9 505	3 275
Erlagd ränta	-858 853	-757 672



Not 17 Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Företagsinteckning

29 509 000

29 509 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Det datum som framgår digital signatur

Hans Karlsson

Bengt Nordberg

Ann Ludvigsson

Nils Salonen

Britt Thanell

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår digital signatur
KPMG AB

Simon Gustavsson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557544222064

Document

Årsredovisning 2024

Main document

21 pages

Initiated on 2025-04-14 14:09:09 CEST (+0200) by Maha Hassona (MH)

Finalised on 2025-04-16 09:46:46 CEST (+0200)

Initiator

Maha Hassona (MH)

Riksbyggen

maha.x.hassona@riksbyggen.se

Signatories

Hans Karlsson (HK)

hasse@fkbygg.com



The name returned by Swedish BankID was "HANS GÖRAN ARNE KARLSSON"

Signed 2025-04-14 14:31:44 CEST (+0200)

Bengt Nordberg (BN)

bengt.nordberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BENGTOLOF NORDBERG"

Signed 2025-04-15 08:36:27 CEST (+0200)

Ann Ludvigsson (AL)

ann.sunden-ludvigsson@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "ANNSUNDÉN LUDVIGSSON"

Signed 2025-04-14 15:29:42 CEST (+0200)

Nils Salonen (NS)

nils.salonen@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "NILS SALONEN"

Signed 2025-04-15 09:07:18 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557544222064

Britt Thanell (BT)
britt.thanell@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "BRITT
KERSTIN MARGARETA THANELL"
Signed 2025-04-15 17:13:42 CEST (+0200)*

Simon Gustavsson (SG)
simon.gustavsson@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "Per Olle
Simon Gustavsson"
Signed 2025-04-16 09:46:46 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

