

**Brf Kompaniet**  
**Org nr 778000-4979**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 9    |
| - tilläggsupplysningar   | 10   |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                  |            | Vald till stämman |   |
|------------------|------------|-------------------|---|
| Andreas Nielsen  | Ordförande | 2025              | Avflyttad och avregistrerad från styrelsen i nov 2024 |
| Ulla Johansson   | Ordförande | 2025              |   |
| Siv Flitt        | Ledamot    | 2025              |   |
| Joel Johansson   | Ledamot    | 2026              |   |
| Siv Carrass      | Ledamot    | 2026              |   |
| Anders Björnfot  | Ledamot    | 2026              |   |
| Per Beringer     | Suppleant  | 2025              |   |
| Anders Näsman    | Suppleant  | 2025              |   |
| Bengt Gustafsson | Suppleant  | 2026              |   |

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden, inkl. ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-04.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.  
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.  
Till valberedning valdes Bengt Svensson och Monica Johansson.  
Föreningsstämman reserverade 298 800 kr i arvode till styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-01-23.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-12-13

Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 9 flerbostadshus. Värdeåret är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 18 180 m<sup>2</sup>, varav 17 763 m<sup>2</sup> utgör boyta och 417 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 249 lägenheter med bostadsrätt, 3 lokaler med hyresrätt, samt 43 förråd och 82 garage som hyrs ut till medlemmar. Lägenhetsfördelning, enligt nedan:

|           |     |
|-----------|-----|
| 1 r.o.k.  | 21  |
| 2 r.o.k.  | 93  |
| 3 r.o.k.  | 105 |
| 4 r.o.k.  | 21  |
| 5 r.o.k.  | 9   |
| >5 r.o.k. | 0   |

Gemensamhetsutrymmen inkluderar fritidslokal, övernattningsrum, bastu och hobbyrum.

Under räkenskapsåret har 21 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2052. Underhållsplanen hålls löpande uppdaterad. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 234 mkr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.  
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| <i>Utfört underhåll</i>         | <i>År</i>   | <i>Kommentar</i>       |
|---------------------------------|-------------|------------------------|
| Byte av stamventiler            | 2021        |                        |
| Byte av termostater             | 2021        |                        |
| Laddplaster för elbilar         | 2021 - 2022 |                        |
| Byte av garageportar            | 2021        |                        |
| Reparation och målning, källare | 2020 - 2021 |                        |
| Trädgård                        | 2019        | Succesiv förnyelse     |
| Renovering av gem.lokal         | 2019        |                        |
| Tvättstugor                     | 2018        | Succesiv förnyelse     |
| Byte av fönster                 | 2018        |                        |
| Byte av portar                  | 2016 - 2017 |                        |
| ROT-renovering                  | 2009 - 2014 |                        |
| Upprustning av gårdar           | 2023-2024   | Succesiv förnyelse     |
| Målning av trapphus             | 2023-2024   |                        |
| Uppgradering av fiber           | 2024        | Fibra och Telia (2024) |
| Ventilation                     | 2024        | OVK och rengöring      |
| Översyn husgrund                | 2024        | Stenhagsgatan          |
| Elutrustning, belysning         | 2024        |                        |
| <i>Planerat underhåll</i>       | <i>År</i>   | <i>Kommentar</i>       |
| Ventilation                     | 2025        | Efterarbeten OVK       |
| Tvättning & renovering takfot   | 2025        |                        |

#### *Hållbarhetsinformation*

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 37,5 % kvinnor och 62,5 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand. Styrelsen genomför kontinuerlig brandsyn. Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Den tekniska förvaltningen sköts av Bredablick Förvaltning.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Markarbeten för bättre dränering vid husgrunden utmed baksidan av Stenhagsgatan samt bortforsling av förorenad jordmassa. Återställningsarbete.
- Tätning av rör i mark samt åtgärder för bättre dagvattenavrinning.
- Tätning av fasadsprickor, fogrenoveringar samt åtgärder i samband med vattenläcka.
- Införande av IMD, Individuell mätning och debitering av el i samband med detta även mindre elarbeten i elcentraler och gemensamma utrymmen.
- Målning i trapphus och rengöring av golv i desamma.
- Införande av debitering av gästparkeringar
- Montage av grind i portal samt upprustning av uteplatser, plan, staket och leksakslåda på Ekgården
- Installation av stadsnät via FIBRA och övergång till Telia som leverantör av TV och Internet
- Sextioårsjubileum
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2025.

## Flerårsöversikt

|   |    | <u>2024</u> | <u>23-12-31</u> | <u>22-12-31</u> | <u>21-12-31</u> |
|---|----|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning   | kr | 12 381 323  | 12 035 341      | 11 823 451      | 11 751 000      |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | -2 624 657  | 761 557         | 2 165 826       | -2 839 000      |
| Soliditet   | %  | 53          | 55              | 55              | 50              |
| Likviditet  | %  | 339         | 368             |                 |                 |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 507         | 507             | 507             | 507             |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 512         | 507             |                 |                 |
| Skuldsättning per kvm   | kr | 1 126       | 1 133           |                 |                 |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 1 153       | 1 159           | 1 166           | 1 285           |
| Energikostnad per kvm   | kr | 199         | 197             |                 |                 |
| Räntekänslighet (grundavgift)   | %  | 2,3         | 2,3             |                 |                 |
| Räntekänslighet (total avgift)  | %  | 2,3         | 2,3             |                 |                 |
| Sparande per kvm  | kr | 225         | 238             |                 |                 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 73,41       | 73,11           |                 |                 |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften) 2023. Men under 2024 har föreningen tecknat avtal om gemensamm hushållsel, som debiteras medlemmarna enligt förbrukning.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för Elstöd samt försäkringsersättningar (2023).

## Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2052.

Föreningen har ett negativt kassaflöde p.g.a. kostnader för periodiska underhåll.

Under året har kostnader för periodiskt underhåll tillfälligt påverkat resultatet negativt.

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

Inför 2025 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

## Eget kapital

|  | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-avgift</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|--|-----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Ingående balans                        | 1 657 064       | 0                        | 11 864 154                      | 14 549 878                 | 761 557               |
| Reservering till yttre fond            |                 |                          | 2 132 000                       | -2 132 000                 |                       |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                          | -2 222 793                      | 2 222 793                  |                       |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                          |                                 | 761 557                    | -761 557              |
| Årets resultat                         |                 |                          |                                 |                            | -2 624 657            |
| Belopp vid årets utgång                | 1 657 064       | 0                        | 11 773 361                      | 15 402 228                 | -2 624 657            |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | 15 402 227 |
| Årets resultat      | -2 624 657 |
|                     | <hr/>      |
|                     | 12 777 570 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|  |            |
|--|------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll    | 2 769 000  |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -5 007 627 |
| I ny räkning balanseras                      | 15 016 197 |
|  | <hr/>      |
|  | 12 777 570 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Resultat enligt resultaträkning | -2 624 657 |
| Dispositioner                   | 2 238 627  |
|                                 | <hr/>      |

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Årets resultat efter dispositioner | -386 030 |
|------------------------------------|----------|

|   |           |
|---|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 9 534 734 |
|---|-----------|

| <b>Resultaträkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|  | 1, 2       |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>   |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  | 3          | 12 381 323                        | 12 035 341                        |
| Övriga rörelseintäkter   |            | 0                                 | 278 801                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>   |            | <b>12 381 323</b>                 | <b>12 314 142</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader  | 4          | -7 298 867                        | -6 653 714                        |
| Periodiskt underhåll   | 5          | -5 007 627                        | -2 222 793                        |
| Övriga externa kostnader   | 6          | -570 459                          | -590 915                          |
| Arvoden och personalkostnader  | 7          | -365 909                          | -363 313                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -1 714 853                        | -1 620 903                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |            | <b>-14 957 715</b>                | <b>-11 451 638</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>   |            | <b>-2 576 392</b>                 | <b>862 504</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 8          | 266 557                           | 196 954                           |
| Räntekostnader   |            | -314 822                          | -297 901                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |            | <b>-48 265</b>                    | <b>-100 947</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>-2 624 657</b>                 | <b>761 557</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>  |            | <b>-2 624 657</b>                 | <b>761 557</b>                    |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen  |            | -2 624 657                        | 761 557                           |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 5 007 627                         | 2 222 793                         |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -2 769 000                        | -2 132 000                        |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>-386 030</b>                   | <b>852 350</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
|   | 1, 2       |                   |                   |
| <b>Tillgångar</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 9          | 38 448 553        | 40 027 678        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 10         | 1 132 528         | 328 757           |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |            | <u>39 581 081</u> | <u>40 356 435</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>39 581 081</b> | <b>40 356 435</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar     |            | 7 706             | 10 976            |
| Övriga fordringar                             | 11         | 508 500           | 280 051           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 590 058           | 503 387           |
| Klientmedel i SHB                             |            | 8 783 963         | 11 471 039        |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |            | <u>9 890 227</u>  | <u>12 265 453</u> |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och Bank                                |            | 16 217            | 28 564            |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |            | <u>16 217</u>     | <u>28 564</u>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>9 906 444</b>  | <b>12 294 017</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |            | <b>49 487 525</b> | <b>52 650 452</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>        | <b>2023-12-31</b>        |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                          |                          |
| Insatser och upplåtelseavgifter              |            | 1 657 064                | 1 657 064                |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 11 773 361               | 11 864 154               |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | <u>13 430 425</u>        | <u>13 521 218</u>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |            | 15 402 227               | 14 549 878               |
| Årets resultat                               |            | -2 624 657               | 761 557                  |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | <u>12 777 570</u>        | <u>15 311 435</u>        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>26 207 995</b>        | <b>28 832 653</b>        |
| <br>   |            |                          |                          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13     | 15 649 609               | 16 475 809               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <u><b>15 649 609</b></u> | <u><b>16 475 809</b></u> |
| <br>   |            |                          |                          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13     | 4 826 200                | 4 115 200                |
| Leverantörsskulder                           |            | 836 528                  | 1 020 842                |
| Skatteskulder                                |            | 53 098                   | 73 386                   |
| Övriga skulder                               | 14         | 1 492                    | 2 624                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 912 603                | 2 129 938                |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u><b>7 629 921</b></u>  | <u><b>7 341 990</b></u>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>49 487 525</b>        | <b>52 650 452</b>        |

**Kassaflödesanalys**

**2024-01-01**                      **2023-01-01**  
**-2024-12-31**                      **-2023-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster                      -2 576 391                      862 504

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar                      1 714 853                      1 620 903

Erhållen ränta                      266 557                      196 953

Erlagd ränta                      -314 823                      -297 901

**-909 804**                      **2 382 459**

Ökning/minskning kundfordringar                      -300                      2 320

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar                      -311 550                      -595 097

Ökning/minskning leverantörsskulder                      -184 314                      284 714

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder                      -238 755                      880 141

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**                      **-1 644 723**                      **2 954 537**

**Investeringsverksamheten**

Omklassificering av materiella anläggningstillgångar                      0                      306 500

Förvärv/försäljning av inventarier (omklassificering -23)                      -939 500                      -306 500

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**                      **-939 500**                      **0**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld                      -115 200                      -115 200

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**                      **-115 200**                      **-115 200**

**Årets kassaflöde**                      **-2 699 423**                      **2 839 337**

**Likvida medel vid årets början**                      **11 499 603**                      **8 660 265**

**Likvida medel vid årets slut**                      **8 800 180**                      **11 499 603**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Tidigare år användes förenklingsprincipen, gällande periodiseringar, från och med förra året tillämpas inte detta längre i föreningen. Redovisningsprinciperna är i övrigt oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

|                           |       |                 |
|---------------------------|-------|-----------------|
| Byggnad                   | 42 år | Färdigavskriven |
| Tak & balkong (ombyggnad) | 42 år | t.o.m. år 2037  |
| Stambyte                  | 40 år | t.o.m. år 2050  |
| Laddstolpar               | 15 år | t.o.m. år 2037  |
| Elmätare                  | 10 år | t.o.m. år 2033  |

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

##### Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

### Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

### Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 3 Nettoomsättning

|   | 2024-01-01<br><u>-2024-12-31</u> | 2023-01-01<br><u>-2023-12-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder                              | 9 002 688                        | 9 002 688                        |
| Hyror lokaler                                     | 155 028                          | 155 028                          |
| Hyror parkering                                   | 878 393                          | 703 211                          |
| Uppvärmningsavgifter                              | 1 897 932                        | 1 897 932                        |
| Elavgifter (tillägg på avi)                       | 792                              | 906                              |
| Elavgifter moms (laddel och hushållsel)           | 271 363                          | 11 314                           |
| Övriga hyresintäkter                              | 62 100                           | 56 436                           |
| Övriga hyrestillägg                               | 3 000                            | 3 000                            |
| Övriga intäkter *                                 | 182 733                          | 68 107                           |
| Återförda reserveringar (dubbelbetald försäkring) | 0                                | 207 737                          |
|   | <hr/>                            | <hr/>                            |
| Brutto  | 12 454 029                       | 12 106 359                       |
|   |                                  |                                  |
| Hyresförluster vakanser parkering                 | -8 488                           | -6 479                           |
| Övriga vakanser hyresförluster                    | -64 217                          | -64 539                          |
|   |                                  |                                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b><u>12 381 324</u></b>         | <b><u>12 035 341</u></b>         |

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och Internet för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

\* 2024 ingår 90 tkr som avser intäkt från Fibra för hyran av fastighetsnät 12 år.

**Not 4 Driftskostnader**

|                                 | 2024-01-01<br><u>-2024-12-31</u> | 2023-01-01<br><u>-2023-12-31</u> |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel               | 1 200 472                        | 1 240 941                        |
| Reparationer, löpande underhåll | 726 101                          | 899 039                          |
| Elavgifter                      | 787 153                          | 655 730                          |
| Uppvärmning                     | 2 321 808                        | 2 452 429                        |
| Vatten och avlopp               | 512 929                          | 473 846                          |
| Renhållning                     | 374 594                          | 394 701                          |
| Försäkringar *                  | 238 782                          | 0                                |
| Kabel-TV/Internet               | 650 011                          | 98 342                           |
| Övriga fastighetskostnader      | 50 727                           | 45 706                           |
| Fastighetsavgift/fastighetskatt | 436 290                          | 392 979                          |
| <b>Summa driftskostnader</b>    | <b><u>7 298 867</u></b>          | <b><u>6 653 713</u></b>          |

\* Försäkringskostnaden för både år 2022 och 2023 är upptagen i bokslutet 2022.

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                    | 2024-01-01<br><u>-2024-12-31</u> | 2023-01-01<br><u>-2023-12-31</u> |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Markarbeten (förbättrad dränering) | 1 548 059                        | 0                                |
| Dagvattensystem                    | 446 270                          | 0                                |
| Målning trapphus                   | 1 171 375                        | 0                                |
| Rengöring stengolv trapphus        | 297 000                          | 0                                |
| Byte av postboxar                  | 441 863                          | 0                                |
| Elarbeten                          | 113 916                          | 0                                |
| Uteplats och staket                | 280 640                          | 0                                |
| Nätverksuttag Fibra                | 129 169                          | 0                                |
| Tvättmaskin                        | 61 085                           | 0                                |
| Rengöring ventilation, OVK         | 118 750                          | 0                                |
| Renovering tennisbana              | 331 250                          | 0                                |
| Portar, passersystem, porttelefoni | 68 250                           | 834 372                          |
| VA-ledning                         | 0                                | 434 193                          |
| Stamventiler                       | 0                                | 434 445                          |
| Armaturer                          | 0                                | 97 908                           |
| Takfläktar                         | 0                                | 421 875                          |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b>  | <b><u>5 007 627</u></b>          | <b><u>2 222 793</u></b>          |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|   | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> |
|---|---|---|
| Hyra av maskiner                        | 0                                       | 799                                     |
| Övriga hyreskostnader                   | 43 526                                  | 21 721                                  |
| Förbrukningsinventarier                 | 28 758                                  | 1 797                                   |
| Kontorsmaterial                         | 309                                     | 299                                     |
| Kommunikation                           | 13 079                                  | 8 637                                   |
| Porto                                   | 0                                       | 450                                     |
| Indrivning                              | 6 591                                   | 4 311                                   |
| Revision                                | 48 125                                  | 39 100                                  |
| Föreningsmöten                          | 36 674                                  | 28 735                                  |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 279 865                                 | 268 750                                 |
| Övriga förvaltningskostnader            | 81 562                                  | 158 308                                 |
| Konsultarvoden                          | 6 000                                   | 46 389                                  |
| Övriga externa tjänster                 | 15 040                                  | 0                                       |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 10 930                                  | 11 619                                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b><u>570 459</u></b>                   | <b><u>590 915</u></b>                   |

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

|   | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> |
|---|---|---|
| Arvode styrelse                         | 298 800                                 | 298 800                                 |
| Sociala kostnader                       | 67 109                                  | 64 113                                  |
| Kostnadsersättning                      | 0                                       | 400                                     |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b><u>365 909</u></b>                   | <b><u>363 313</u></b>                   |

**Not 8 Finansiella intäkter**

|                                   | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 260 817                                 | 192 495                                 |
| Övriga ränteintäkter              | 5 740                                   | 4 458                                   |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b><u>266 557</u></b>                   | <b><u>196 953</u></b>                   |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

|   | <u>2024-12-31</u>        | <u>2023-12-31</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader   |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 89 439 633               | 89 439 633               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 89 439 633               | 89 439 633               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -50 426 955              | -48 847 830              |
| Årets avskrivningar                                 | -1 579 125               | -1 579 125               |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -52 006 080              | -50 426 955              |
| Utgående planenligt värde                           | <u>37 433 553</u>        | <u>39 012 678</u>        |
| <br>Mark  |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 1 015 000                | 1 015 000                |
| Utgående planenligt värde                           | 1 015 000                | 1 015 000                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>38 448 553</u></b> | <b><u>40 027 678</u></b> |
| <br><b>Taxeringsvärde</b>                           |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 103 392 000              | 103 392 000              |
| Taxeringsvärde mark                                 | 35 650 000               | 35 650 000               |
|   | <u>139 042 000</u>       | <u>139 042 000</u>       |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                          |                          |
| Bostäder  | <u>139 042 000</u>       | <u>139 042 000</u>       |
|   | 139 042 000              | 139 042 000              |

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

|  | <u>2024-12-31</u>       | <u>2023-12-31</u>     |
|--|-------------------------|-----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 604 826                 | 298 326               |
| Årets anskaffningar (Elmätare IMD)                                       | 939 500                 | 0                     |
| Omklassificering Laddstolpar   | 0                       | 306 500               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | <u>1 544 326</u>        | <u>604 826</u>        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                      | -276 069                | -234 291              |
| Årets avskrivningar  | -135 728                | -41 778               |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                      | <u>-411 797</u>         | <u>-276 069</u>       |
| <b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b> | <b><u>1 132 529</u></b> | <b><u>328 757</u></b> |

**Not 11 Övriga fordringar**

|   | <u>2024-12-31</u>     | <u>2023-12-31</u>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Skattekontot                                | 99 405                | 126 801               |
| Momsfordringar                              | 226 471               | 153 250               |
| Övriga fordringar (förbrukning hushållsel)  | 182 624               | 0                     |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>508 500</u></b> | <b><u>280 051</u></b> |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långgivare</u>   | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek  | 2,86           | 2025-09-30                     | 2 000 000                          |
| Stadshypotek  | 2,60           | 2028-09-30                     | 2 000 000                          |
| Stadshypotek  | 1,07           | 2026-04-30                     | 8 000 000                          |
| Stadshypotek  | 4,11           | 2025-09-01                     | 2 711 000                          |
| Swedbank hypotek  | 1,05           | 2027-08-25                     | 5 764 809                          |
| Summa skulder till kreditinstitut   |                |                                | 20 475 809                         |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                | -115 200                           |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                | -4 711 000                         |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut  |                |                                | 15 649 609                         |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 19 899 809                         |

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|   | <u>2024-12-31</u>        | <u>2023-12-31</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>   |                          |                          |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i> |                          |                          |
| Fastighetsinteckningar  | 61 114 000               | 61 114 000               |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>   | <b><u>61 114 000</u></b> | <b><u>61 114 000</u></b> |

**Not 14 Övriga skulder**

|  | <u>2024-12-31</u>   | <u>2023-12-31</u>   |
|--|---------------------|---------------------|
| Skulder till MBF                         | 1 492               | 2 624               |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b><u>1 492</u></b> | <b><u>2 624</u></b> |

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Ulla Johansson  
Ordförande

Siv Flitt

Joel Johansson

Siv Carrass

Anders Björnfot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ULLA JOHANSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-04 16:51:44 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULLA JOHANSSON

Ulla Johansson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.211.166.104

**SIV FLITT** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-05 08:41:28 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Siv Ingegerd Flitt

Siv Flitt

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.208.20.76

**SIV CARRASS** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-05 13:54:55 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SIV CARRASS

Siv Carrass

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.208.115.5

**JOEL JOHANSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-07 08:51:06 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOEL ZAKARIAS  
JOHANSSON

Joel Johansson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 95.193.173.27

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-04-05 13:35:19 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Göran Björnfot

Anders Björnfot

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.236.254.97

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-04-07 09:29:12 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNELIE FINNBERG SKOOG

Annelie Finnberg Skoog

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.83