

Styrelsen för BRF Kanslisten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

#### Styrelse och Revisorer

##### Ordinarie ledamöter:

Carl-Fredrik Jerrhage

Marcus Andersson

Erik Skandevall

##### Suppleanter:

Stefan Wall

Anders Ahlström

##### Revisorer:

~~Joachim Bergling~~ STEFAN WALL

~~Therés Lindvall~~ ANDERS AHLSTRÖM

I tur att avgå är Carl-Fredrik Jerrhage. Erik Skandevall och Marcus Andersson har ett år kvar.

Föreningen har 12 medlemmar. Under året har 5 protokollförda styrelsemöten hållits.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kanslisten 1. På fastigheten är ett radhus uppfört 1952 med 7 lägenheter och 6 garage.

Fastigheten är försäkrad i LF Östgöta.

Fastighetens taxeringsvärde är 13 802 000 kr, fördelat på byggnad 7 280 000 kr och mark 6 522 000 kr.

Fastigheten är belånad i SEB-banken med rörlig ränta

### Ekonomi

För den ekonomiska förvaltningen har avtal träffats med Revise Accounting Sverige AB

114

### Underhåll och fastighetsskötsel

Under 2024 har föreningen infört komplett källsortering, bytt cirkulationspump för fjärrvärmeanläggningen, samt åtgärdat en fuktskada i källaren på lgh 2.

### Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen är inte privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Marken innehas med äganderätt. Bostadsrättsföreningens fastighet är inte del av en samfällighet. Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan sedan 2015 framtagen av HSB Östra.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 571         | 544         | 478         | 486         |
| Resultat efter finansiella poster                       | -252        | -217        | -190        | -125        |
| Soliditet (%)                                           | neg         | neg         | neg         | 5,3         |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 604         | 575         | 506         | 506         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 2 648       | 2 673       | 2 699       | 2 724       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 2 648       | 2 673       | 2 699       | 2 724       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | -82         | -46         | -19         | 50          |
| Räntekänslighet (%)                                     | 4,4         | 4,6         | 5,3         | 5,4         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 294         | 274         | 238         | 210         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 100,0       | 100,0       | 100,0       | 100,0       |

### Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>   |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 408 692                      | 0                                   | -450 931                       | -216 548                  | -258 787        |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                                     | -216 549                       | 216 548                   | -1              |
| Årets resultat                          |                              |                                     |                                | -252 167                  | -252 167        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>408 692</b>               | <b>0</b>                            | <b>-667 480</b>                | <b>-252 167</b>           | <b>-510 955</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| ansamlad förlust       | -667 480        |
| årets förlust          | -252 167        |
|                        | <b>-919 647</b> |
| behandlas så att       |                 |
| i ny räkning överföres | -919 647        |
|                        | <b>-919 647</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                                             | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 571 199                   | 543 600                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>571 199</b>            | <b>543 600</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                    |     | -508 030                  | -468 203                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -174 934                  | -172 685                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-682 964</b>           | <b>-640 888</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>-111 765</b>           | <b>-97 288</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 7                         | 10                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -140 409                  | -119 270                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-140 402</b>           | <b>-119 260</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-252 167</b>           | <b>-216 548</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-252 167</b>           | <b>-216 548</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-252 167</b>           | <b>-216 548</b>           |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

1 654 937

1 682 339

Inventarier, verktyg och installationer

4

252 162

399 694

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**1 907 099**

**2 082 033**

**Summa anläggningstillgångar**

**1 907 099**

**2 082 033**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

11 019

0

Övriga fordringar

123

38

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 209

36 325

**Summa kortfristiga fordringar**

**50 351**

**36 363**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

168 638

273 016

**Summa kassa och bank**

**168 638**

**273 016**

**Summa omsättningstillgångar**

**218 989**

**309 379**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**2 126 088**

**2 391 412**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

408 692

408 692

**Summa bundet eget kapital**

**408 692**

**408 692**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-667 480

-450 931

Årets resultat

-252 167

-216 548

**Summa fritt eget kapital**

**-919 647**

**-667 479**

**Summa eget kapital**

**-510 955**

**-258 787**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

2 502 355

2 526 435

**Summa långfristiga skulder**

**2 502 355**

**2 526 435**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

71 057

68 664

Skatteskulder

6 410

8 351

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

57 221

46 749

**Summa kortfristiga skulder**

**134 688**

**123 764**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**2 126 088**

**2 391 412**

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |          |          |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|
| Resultat efter finansiella poster                   | -252 167 | -216 548 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 174 934  | 172 685  |
| Betald skatt                                        | -2 026   | 2 466    |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-79 259                      -41 397

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                          |         |         |
|------------------------------------------|---------|---------|
| Förändring av kundfordringar             | -11 019 | 0       |
| Förändring av kortfristiga fordringar    | -2 884  | -25 701 |
| Förändring av leverantörsskulder         | 2 393   | 37 326  |
| Förändring av kortfristiga skulder       | 10 470  | 11 950  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -80 299 | -17 822 |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |   |        |
|--------------------------------------------------|---|--------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 0 | -4 047 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten         | 0 | -4 047 |

### Finansieringsverksamheten

|                                           |         |         |
|-------------------------------------------|---------|---------|
| Upptagna lån                              | -24 080 | -24 080 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -24 080 | -24 080 |

### Årets kassaflöde

-104 379                      -45 949

### Likvida medel vid årets början

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Likvida medel vid årets början | 273 016 | 318 966 |
| Likvida medel vid årets slut   | 168 637 | 273 017 |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Byggnader                               | 50 år |
| Markanläggningar                        | 20 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 år |

### Not 2 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband samt trädgårdsskötsel.

### Not 3 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 139 697        | 2 139 697        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 139 697</b> | <b>2 139 697</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -457 358         | -429 956         |
| Årets avskrivningar                             | -27 402          | -27 402          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-484 760</b>  | <b>-457 358</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 654 937</b> | <b>1 682 339</b> |

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 603 565         | 1 599 518         |
| Inköp                                           |                   | 4 047             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 603 565</b>  | <b>1 603 565</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 203 871        | -1 058 588        |
| Årets avskrivningar                             | -147 532          | -145 283          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 351 403</b> | <b>-1 203 871</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>252 162</b>    | <b>399 694</b>    |

### Not 5 Långfristiga skulder

|                                                         | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen. | 2 502 355        | 2 526 435        |
|                                                         | <b>2 502 355</b> | <b>2 526 435</b> |

Norrköping, den 28/5-2025



Carl-Fredrik Jerrhage  
Ordförande



Marcus Andersson



Erik Skandellvall



Stefan Wall  
Revisor



Anders Ahlström  
Revisor