

# **ÅRSREDOVISNING**

**Brf Posten 11**

Org nr 769611-6305

**2024-01-01 – 2024-12-31**

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för premanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Posten 11 registrerades hos Bolagsverket 2004-11-10.

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Ekonomisk plan upprättades 2005-02-15 och registrerades 2005-02-21.

Föreningen förvärvade 2005-03-23 fastigheten Posten 11. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2020-06-29.

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

### Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-06-30.

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Alexandra Westberg     | ordförande |
| Joel Bystedt           | ledamot    |
| Per-Olof Westergren    | ledamot    |
| Emma Katarina Andeborg | suppleant  |
| Timmy Sundin           | suppleant  |

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda möten.

Styrelsearvoden avseende år 2024 om totalt 57 300 kr (föreg år 52 500 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

### Revisor

Föreningens revisor, utsedd av föreningsstämman 2024-06-30, har varit

Anna Forsslund auktorerad revisor, Forvis Mazars AB

### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Posten 11 med adresser Rosengatan 3A och 3B i Sundbyberg. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd år 1937, innehåller 32 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 118 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

| Bostad  | 1 R o k | 2 R o k | Summa |
|---------|---------|---------|-------|
| Antal   | 26      | 6       | 32    |
| S:a yta | 848     | 270     | 1 118 |

Dessutom innehåller byggnaden 2 st lokaler om totalt ca 131 m<sup>2</sup>, båda upplåtna med hyresrätt och uthyrda vid räkenskapsårets utgång. Därtill finns gemensam tvättstuga, cykelrum samt vindsförråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet 2024 uppgår till 30 421 000 kr (föregående år 30 421 000 kr) fördelat enligt nedan:

| (tkr)   | Bostäder | Lokaler | Summor |
|---------|----------|---------|--------|
| Byggnad | 12 600   | 873     | 13 473 |
| Mark    | 16 200   | 748     | 16 948 |
| Summor  | 28 800   | 1 621   | 30 421 |

### Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

| Komponent         | Beskrivning | Åtgärd                                        | Utfört år |
|-------------------|-------------|-----------------------------------------------|-----------|
| OVK               |             | Utförd                                        | 2024      |
| VA-stammar        |             | Underhållsspolning                            | 2022      |
| Radonmätning      |             | Utförd samt godkänd                           | 2022      |
| Fasad             |             | Målning av markplan                           | 2022      |
| Grund             |             | Scaktdränering mot innergård                  | 2022      |
| Källare           |             | Ommålning ytterväggar i källare               | 2022      |
| Innergård         |             | Asfalltsläggning mot sophus                   | 2022      |
| Innergård         |             | Dragning av nya värmekablar vid sophus        |           |
| Belysning         |             | Nya armaturer installerade i hela fastigheten | 2022      |
| Tvättstuga        |             | Ny torktummlare installerat                   | 2020      |
| Tvättstuga        |             | Nytt torkskåp installerat                     | 2020      |
| Underhållsplan    |             | uppdaterad                                    | 2018      |
| Energideklaration |             | genomförd                                     | 2018      |
| Fönster           |             | utbyte samtliga                               | 2016      |
| VA-stammar        |             | underhållsspolning                            | 2013      |
| VA-stammar        |             | Utbyte inkl varm- o. kallvattenledning        | 2000      |

### Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 43 tkr (föregående år ca 38 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 46 tkr (föregående år ca 1 036 tkr), se vidare Not 3.

Inga investeringar har gjorts under året.

### Planerat underhåll för kommande period

Föreningens aktuella underhållplan omfattar åren 2015-2035.

Inget planerat underhåll för 2025.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året ombesörjts av Kanold Redovisning AB.  
Fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning har ombesörjts av Driftia Förvaltning AB.  
Trappstädning har ombesörjts av Smart Förvaltning Sverige AB.  
Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Per 2024-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 7 800 000 kr (7 800 000 kr).  
Uttagna och ställda panter 7 800 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är sedan 2023-04-05 momsregistrerad med anledning av försäljning av el till medlemmar.

Föreningens hemsida är [posten11.se](https://posten11.se)  
Föreningens e-post är [styrelsen@posten11.se](mailto:styrelsen@posten11.se)

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 32 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.  
Förvärvare, ej tidigare medlem, har antagits som medlem i föreningen och hälsats välkommen.  
Förvärvare debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Vid verksamhetsårets utgång innehade 4 st medlemmar tillstånd att hyra ut i andra hand.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

| <b>Förändringar i medlemsantalet</b>              | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 38          | 40          |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 4           | 7           |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | - 4         | - 9         |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 38          | 38          |

| <b>Flerårsöversikt</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                   | 1 610 302   | 1 465 871   | 1 216 442   | 1 176 456   |
| Resultat efter finansiella poster                 | 12 468      | - 1 004 107 | - 999 717   | 4 220       |
| Balansomslutning                                  | 14 533 485  | 14 690 780  | 14 879 045  | 15 761 816  |
| Kassa och bank                                    | 752 168     | 784 274     | 880 908     | 1 663 021   |
| Soliditet (%)                                     | 44          | 43          | 49          | 53          |
| Skuldkvot                                         | 4,8         | 5,1         | 5,6         | 5,8         |
| Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (BR)              | 6 977       | 6 977       | 6 261       | 6 261       |
| Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (tot)             | 6 245       | 6 245       | 5 604       | 5 604       |
| Belåningsgrad (%)                                 | 26          | 26          | 23          | 27          |
| Räntekänslighet (%)                               | 6           | 6           | 7           | 7           |
| Årsavgift kr/m <sup>2</sup> (BR)/år (snitt 31/12) | 1 254 *     | 1 106       | 962         | 899         |
| Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)            | 86 *        | 81          | 83          | 83          |
| Energikostnad kr/ m <sup>2</sup> (tot)            | 372         | 356         | 447         | 343         |
| Sparande kr/m <sup>2</sup> (tot)                  | 148         | 127         | - 17        | 111         |

Årsavgiften har höjts med 7% fr o m 2022-07-01.

Årsavgiften har höjts med 15% fr o m 2023-01-01.

Årsavgiften har höjts med 10% fr o m 2024-04-01.

\*Fr o m 2024 inklusive förbrukningsavgifter för el

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Räntekänslighet* uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

*Årsavgift kr/m<sup>2</sup> (BR)/år* uttrycks som årsavgifter inkl individuellt uppmätta (IMD) förbrukningsavgifter för el, värme och vatten per kvadratmeter bostadsrättsyta.

*Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)* uttrycks som årsavgifter (inkl IMD) dividerat med totala rörelseintäkter.

*Energikostnad per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

*Sparande per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

|                                                 | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|-------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång                         | 10 070 769           | 1 524 920                      | -4 228 442             | -1 004 107        | 6 363 140 |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman: |                      |                                |                        |                   |           |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll    |                      | 324 000                        | -324 000               |                   |           |
| lanspråktagande av fond för<br>yttre underhåll  |                      | -1 036 506                     | 1 036 506              |                   |           |
| Balanseras i ny räkning                         |                      |                                | -1 004 107             | 1 004 107         |           |
| Årets resultat                                  |                      |                                |                        | 12 468            | 12 468    |
| Belopp vid årets utgång                         | 10 070 769           | 812 414                        | -4 520 043             | 12 468            | 6 375 608 |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | - 4 520 043 |
| Årets resultat      | 12 468      |
| Summa               | - 4 507 575 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                |             |
|------------------------------------------------|-------------|
| Reservering fond för yttre underhåll (UH-plan) | 324 000     |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll    | - 46 425    |
| Balanseras i ny räkning                        | - 4 785 150 |
| Summa                                          | - 4 507 575 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2025.

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2024             | 2023               |
|---------------------------------------------------|-----|------------------|--------------------|
| <i>Rörelseintäkter</i>                            |     |                  |                    |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 1 610 302        | 1 465 871          |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | <u>21 672</u>    | <u>63 965</u>      |
| Summa rörelseintäkter                             |     | 1 631 974        | 1 529 836          |
| <i>Rörelsekostnader</i>                           |     |                  |                    |
| Driftskostnader                                   | 2   | - 935 662        | - 911 598          |
| Underhållskostnader                               | 3   | - 46 425         | - 1 036 506        |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | - 88 297         | - 112 131          |
| Personalkostnader                                 | 5   | - 75 303         | - 68 995           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | <u>- 126 448</u> | <u>- 126 448</u>   |
| Summa rörelsekostnader                            |     | - 1 272 135      | - 2 255 678        |
| <i>Rörelseresultat</i>                            |     | 359 839          | - 725 842          |
| <i>Finansiella poster</i>                         |     |                  |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 57               | 943                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | <u>- 347 428</u> | <u>- 279 208</u>   |
| Summa finansiella poster                          |     | - 347 371        | - 278 265          |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i>          |     | 12 468           | - 1 004 107        |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>12 468</b>    | <b>- 1 004 107</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar                         |       |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6, 13 | 13 585 929        | 13 687 792        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7     | <u>22 536</u>     | <u>47 121</u>     |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |       | 13 608 465        | 13 734 913        |
| Summa anläggningstillgångar                   |       | 13 608 465        | 13 734 913        |
| Omsättningstillgångar                         |       |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |       |                   |                   |
| Kundfordringar                                |       | 5 805             | 0                 |
| Övriga fordringar                             |       | 68 123            | 71 276            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8     | <u>98 924</u>     | <u>100 317</u>    |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |       | 172 852           | 171 593           |
| <i>Kassa och bank</i>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 9     | <u>752 168</u>    | <u>784 274</u>    |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |       | 752 168           | 784 274           |
| Summa omsättningstillgångar                   |       | 925 020           | 955 867           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>14 533 485</b> | <b>14 690 780</b> |

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |            |                   |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 10 070 769        | 10 070 769         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | <u>812 414</u>    | <u>1 524 920</u>   |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | 10 883 183        | 11 595 689         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                    |
| Balanserat resultat                          |            | - 4 520 043       | - 4 228 442        |
| Årets resultat                               |            | <u>12 468</u>     | <u>- 1 004 107</u> |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | - 4 507 575       | - 5 232 549        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |            | <b>6 375 608</b>  | <b>6 363 140</b>   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | <u>0</u>          | <u>2 300 000</u>   |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |            | 0                 | 2 300 000          |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 13     | 7 800 000         | 5 500 000          |
| Leverantörsskulder                           |            | 64 559            | 70 074             |
| Skatteskulder                                | 11         | 135 428           | 131 876            |
| Övriga skulder                               |            | 36 258            | 32 245             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | <u>121 632</u>    | <u>293 445</u>     |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |            | 8 157 877         | 6 027 640          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>14 533 485</b> | <b>14 690 780</b>  |

## Kassaflödesanalys

**2024****2023**

### DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

|                                             |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rörelseresultat                             | 359 839        | - 725 842      |
| Avskrivningar som belastar detta resultat   | <u>126 448</u> | <u>126 448</u> |
| Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm | 486 287        | - 599 394      |

|                                              |           |           |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Erhållen ränta och utdelning                 | 57        | 943       |
| Erlagd ränta                                 | - 347 428 | - 279 208 |
| Betald skatt                                 | <u>0</u>  | <u>0</u>  |
| Kassaflöde före förändring av rörelsekapital | 138 916   | - 877 659 |

|                                               |                  |                    |
|-----------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Rörelsekapitalets förändring                  |                  |                    |
| Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar | - 1 259          | - 34 817           |
| Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder    | <u>2 130 237</u> | <u>- 1 484 158</u> |
| Förändring av rörelsekapitalet                | 2 128 978        | - 1 518 975        |

|                                          |           |             |
|------------------------------------------|-----------|-------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 267 894 | - 2 396 634 |
|------------------------------------------|-----------|-------------|

### INVESTERINGSVERKSAMHETEN

|                                             |          |          |
|---------------------------------------------|----------|----------|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten    | 0        | 0        |

|                                           |           |             |
|-------------------------------------------|-----------|-------------|
| Kassaflöde före finansieringsverksamheten | 2 267 894 | - 2 396 634 |
|-------------------------------------------|-----------|-------------|

### FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

|                                             |                    |                  |
|---------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Inbetalda insatser mm                       | 0                  | 0                |
| Ökning (+) Minskning (-) av långfr. skulder | <u>- 2 300 000</u> | <u>2 300 000</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten   | - 2 300 000        | 2 300 000        |

### Årets kassaflöde

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Likvida medel vid årets början | <u>784 274</u> | <u>880 908</u> |
| Likvida medel vid årets slut   | 752 168        | 784 274        |

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Varav kassa och bank             | 752 168 | 784 274 |
| (Varav kortfristiga placeringar) | (0)     | (0)     |

# NOTER

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

## Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras i enlighet med underhållsplanen. Årligt genomsnitt i underhållsplanen är ca 324 000 kr kr varför detta belopp föreslås reserveras.

Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

## Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär.

Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

## Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Byggnad             | 100 år |
| Byggnadsinventarier | 5 år   |

| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>   | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                    | 1 329 192        | 1 236 498        |
| Energiintäkter                 | 72 786           | 33 801           |
| Hysesintäkter lokal och förråd | 208 324          | 195 572          |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 610 302</b> | <b>1 465 871</b> |

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

| <b>Not 2 Driftskostnader</b>           | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning | 89 477         | 83 562         |
| Snöröjning                             | 3 313          | 23 117         |
| Elavgifter                             | 70 925         | 89 069         |
| El mätning                             | 8 637          | 9 602          |
| Fjärrvärme                             | 242 809        | 233 490        |
| Vatten                                 | 151 190        | 122 134        |
| Städning                               | 25 792         | 23 918         |
| Renhållning hushållssopor              | 47 670         | 49 694         |
| Renhållning grovsopor                  | 28 280         | 25 188         |
| Löpande reparationer fastigheten       | 43 741         | 38 492         |
| Övriga fastighetskostnader             | 11 008         | 10 676         |
| Fastighetsavgift/-skatt                | 68 370         | 67 058         |
| Fastighetsförsäkring                   | 36 659         | 34 261         |
| Kabel-TV och bredband                  | 107 791        | 101 337        |
| <b>Summa</b>                           | <b>935 662</b> | <b>911 598</b> |

| <b>Not 3 Underhållskostnader</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>      |
|----------------------------------|---------------|------------------|
| Elarbeten indragning 3-fas       | 0             | 1 036 506        |
| Ventilationsarbeten i lokal      | 27 675        | 0                |
| OVK-besiktning                   | 18 750        | 0                |
| <b>Summa</b>                     | <b>46 425</b> | <b>1 036 506</b> |

| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>    |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning                 | 62 877        | 60 970         |
| Revision                              | 22 500        | 26 500         |
| Övriga förvaltningskostnader          | 0             | 981            |
| Bankavgifter                          | 2 920         | 23 680         |
| <b>Summa</b>                          | <b>88 297</b> | <b>112 131</b> |

| <b>Not 5 Personalkostnader</b>              | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|
| Löner och andra ersättningar för styrelse   | 57 300      | 52 500      |
| övriga anställda                            | 0           | 0           |
| Summa löner och andra ersättningar          | 57 300      | 52 500      |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader) | 18 003 (0)  | 16 495 (0)  |

|                                                                                  |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>75 303</b> | <b>68 995</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|

| <b>Not 6 Byggnader och mark</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 15 356 570        | 15 356 570        |
| Inköp                           | 0                 | 0                 |
| Utgående anskaffningsvärden     | 15 356 570        | 15 356 570        |
| Ingående avskrivningar          | - 1 668 778       | - 1 566 915       |
| Årets avskrivningar             | - 101 863         | - 101 863         |
| Utgående avskrivningar          | - 1 770 641       | - 1 668 778       |

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Redovisat värde</b>      | <b>13 585 929</b> | <b>13 687 792</b> |
| Fastighetens taxeringsvärde |                   |                   |
| Byggnad                     | 13 473 000        | 13 473 000        |
| Mark                        | 16 948 000        | 16 948 000        |
| Summa                       | 30 421 000        | 30 421 000        |

| <b>Not 7 Inventarier, verktyg och installationer</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                          | 122 925           | 122 925           |
| Årets inköp                                          | <u>0</u>          | <u>0</u>          |
| Utgående anskaffningsvärden                          | 122 925           | 122 925           |
| Ingående avskrivningar                               | - 75 804          | - 51 219          |
| Årets avskrivningar                                  | <u>- 24 585</u>   | <u>- 24 585</u>   |
| Utgående avskrivningar                               | - 100 389         | - 75 804          |
| <b>Redovisat värde</b>                               | <b>22 536</b>     | <b>47 121</b>     |

| <b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsstädning per jan                                | 2 163             | 2 003             |
| Kabel-TV o. bredband per mars                             | 26 953            | 26 529            |
| Fastighetsskötsel per feb                                 | 0                 | 12 690            |
| Upplupen intäkt lägenhetsel                               | 31 319            | 22 436            |
| Fastighetsförsäkring per dec                              | 38 489            | 36 659            |
| <b>Summa</b>                                              | <b>98 924</b>     | <b>100 317</b>    |

| <b>Not 9 Kassa och bank</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken affärskonto   | 752 168           | 784 274           |
| <b>Summa</b>                | <b>752 168</b>    | <b>784 274</b>    |

#### **Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

| Långgivare     | Ränta | Bundet per | Nästa års<br>amortering | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------|-------|------------|-------------------------|------------|------------|
| Nordea hypotek | 4,39  | 2025-04-16 | 2 år                    | 0          | 1 500 000  |
| Nordea hypotek | 2,82  | 2025-10-24 | 1 år                    | 0          | 5 500 000  |
| Nordea hypotek | 4,18  | 2025-04-16 | 2 år                    | 0          | 800 000    |
| Summa          |       |            | 0                       | 7 800 000  | 7 800 000  |

varav långfristig del 0 2 300 000

varav kortfristig del 7 800 000 5 500 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.  
Eventuell rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

|                                  |       |       |
|----------------------------------|-------|-------|
| Belåningsgrad lån/taxeringsvärde | 26%   | 26%   |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) | 6 977 | 6 977 |

| <b>Not 11 Skatteskulder</b>           | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022 | 0                 | 64 818            |
| Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023 | 67 058            | 67 058            |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2024 | 68 370            | 0                 |
| <b>Summa</b>                          | <b>135 428</b>    | <b>131 876</b>    |

| <b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupen kostnad fjärrvärme                                | 31 673            | 34 263            |
| Upplupen kostnad elavgifter                                | 7 931             | 9 309             |
| Upplupen bankavgift                                        | 0                 | 108               |
| Upplupen kostnad bredband elmätning                        | 299               | 299               |
| Upplupen kostnad grovsopor                                 | 0                 | 6 300             |
| Upplupen kostnad snöröjning                                | 0                 | 4 000             |
| Beräknad upplupen räntekostnad                             | 48 714            | 69 536            |
| Förutbetalda avgifter och hyror                            | 10 015            | 146 630           |
| Beräknad upplupen kostnad revision                         | 23 000            | 23 000            |
| <b>Summa</b>                                               | <b>121 632</b>    | <b>293 445</b>    |

| <b>Not 13 Ställda säkerheter</b>                                                             | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                       | 7 800 000         | 7 800 000         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                              | <b>7 800 000</b>  | <b>7 800 000</b>  |

Sundbyberg den / 2025.

.....  
Alexandra Westberg  
Ordförande

.....  
Joel Bystedt

.....  
Per-Olof Westergren

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025.

.....  
Anna Forslund  
Auktoriserad revisor