



# ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Braxen



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Braxen med säte i Solna org.nr. 769612-4358 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solna Rudan 3	2013-01-01	2013

**Totalt 1 objekt**

### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Solna Rudan 1.  
Samfälligheten förvaltar garagefastighet.  
Föreningens andel är 37 %.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkring gäller till 2025-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
94	garageplatser	0
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 414
1	lokaler (hyresrätt)	998
<b>Totalt 178 objekt</b>		<b>7 412</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 15 st 2 rok, 31 st 3 rok, 23 st 4 rok, 10 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Urban Holmberg	Ordförande	2024-01-16	
Urban Holmberg	Ledamot	2022-05-03	2024-01-16
Cecilia Eriksson	Ordförande	2020-05-26	2024-01-16
Eva Granell	Ledamot	2022-05-03	
Margareta Holmberg	Ledamot	2020-05-19	
Mathias Nordin	Ledamot	2024-06-02	
Mathias Nordin	Suppleant	2023-05-15	2024-06-02
Ken Dahl	Ledamot	2024-06-02	
Ken Dahl	Suppleant	2023-05-15	2024-06-02
Stefan Blomberg	Suppleant	2022-05-03	2024-09-30
Björn Törnqvist	Suppleant	2024-06-02	
Alexandra Sundstedt	Suppleant	2024-06-02	
Matilda Granqvist	Suppleant	2024-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Urban Holmberg, Mathilda Granqvist, Alexandra Sundstedt, Björn Törnqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen tecknas två i förening av Urban Holmberg, Margareta Holmberg, Eva Granell, Mathias Nordin och Ken Dahl.

Revisorer har varit: Holger Ronquist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Urban Holmberg (sammankallande), Eva Granell och Alena Blomberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter höjdes den 1 januari 2024 med 5 procent.

Avgiften för värme och varmvatten höjdes under året.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-06.

**Följande större åtgärder har genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2023	OVK-besiktning
2023	Avtal med JW Plåt för kontinuerligt underhåll och rensning av tak- och hängrännor samt skötsel av sedumtak
2023	FTX-aggregaten har servats och filter har bytts. Nya givare har monterats på vägg i lägenheterna för justering av temperatur
2023	Brandskyddsavtal har ingåtts med Brandsäkra AB, garaget ingår i avtalet. Brandvarnare har delats ut till alla lägenheter. Nästa byte planeras till 2031
2023	Förbättrad stenläggning på marken runt fasaderna
2023	Avtal har ingåtts med Norrenergi om kontinuerlig service av värmepumparna
2023	Boulebanan har underhållits och ny sand har lagts ut
2023	Byte till LED-lampor i hissarna
2023	Tioårsbesiktning av fastigheterna
2024	OVK-besiktning
2024	Matåtervinning klart
2024	Ersättning från byggförsäkringen
2024	Bytt till Infometric för mätning av värme och varmvatten
2024	Hjärtstartare inköpt och installerad
2024	Vi har haft loppisdag i trädgården
2024	Årsstämma den 20 maj
2024	FTX-aggregaten installerade med temperaturgivare för nya mätningar
2024	Automatisk lucköppning vid brandrök installerad i alla trapphus
2024	Slamsugning av 13 brunnar
2024	Installation av matåtervinningskärl
2024	Filter till FTX-aggregaten utdelade till alla lägenheter

Styrelsen har under 2024 anlitat Ragnsells för spolning och filmning av brunnar och dagvattenledningar, för att säkerställa att det inte har förekommit några sättningar i marken under och mellan husen. Ragnsells har rapporterat att alla ledningar är intakta och även att det inte finns någon risk för stopp.

Föreningen har under året erhållit ersättning från vår byggförsäkring med 1,2 miljoner kronor för kostnader för tak- och källarreparationer efter skyfall 2022.

Styrelsen har under året fortsatt med underhåll och förbättringar i trädgården. Bänkar och bord har oljats och nyplanteringar har skett. Bland annat har ett en fjärilsbuske satts och murgrönan har kompletteras. De runda stenarna, s k kattskallar, har gjorts i ordning och fästs med jordcement.

Visst målningsarbete har gjorts på väggar och på ytterdörrarna har ramarna målats. Arbetet ska fortsätta under 2025.

Förbättringsarbete i cykelhusen är på gång. Olika möjligheter till att sätta upp cykelställ diskuteras.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Kompletteringssådd av gräsytor
2025	Byte av kodlås
2026	Slamsugning brunnar
2026	Målning av träpanel och renovering av träfönster cykelförråd

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	354	341	437	453	366
Skuldsättning, kr/kvm	13 698	13 987	14 237	14 470	15 249
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 829	16 164	0	0	0
Räntekänslighet, %	21	25	26	26	28
Energikostnad, kr/kvm	161	146	130	134	127
Årsavgifter, kr/kvm	741	654	638	638	638
Årsavgifter/totala intäkter, %	48	47	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 323	1 206	1 042	1 017	1 006
Nettoomsättning, tkr	8 576	8 031	7 809	7 635	7 546
Resultat efter finansiella poster, tkr	-394	-7	-893	-117	328
Soliditet, %	69	68	68	68	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.



Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på *medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt* **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 160 951 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 354 kr/m<sup>2</sup>

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) ser styrelsen kontinuerligt över avgiften för att hålla ett framtida gott sparande.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	235 630 000	0	0	235 630 000
Underhållsfond, kr	4 582 678	0	1 788 216	6 370 894
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>240 212 678</b>	<b>0</b>	<b>1 788 216</b>	<b>242 000 894</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-10 796 704	-7 032	-1 788 216	-12 591 952
Årets resultat, kr	-7 032	7 032	-394 219	-394 219
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-10 803 736</b>	<b>0</b>	<b>-2 182 435</b>	<b>-12 986 171</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>229 408 942</b>	<b>0</b>	<b>-394 219</b>	<b>229 014 723</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 276 000 kr samt ianspråktagande skett med 487 784 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 803 736
Årets resultat, kr	-394 219
Reservation till underhållsfond, kr	-2 276 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	487 784
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-12 986 171</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-12 986 171</b>
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	8 575 610	8 030 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 232 286	907 227
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>9 807 896</strong>	<strong>8 937 910</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftkostnader	Not 4	-4 688 355	-3 934 462
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 315	-151 394
Personalkostnader	Not 6	-201 107	-187 242
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 532 890	-2 532 890
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-7 624 667</strong>	<strong>-6 805 989</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>2 183 229</strong>	<strong>2 131 922</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	126 606	59 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 704 053	-2 198 349
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-2 577 447</strong>	<strong>-2 138 954</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-394 219</strong>	<strong>-7 032</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-394 219</strong>	<strong>-7 032</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-394 219</strong>	<strong>-7 032</strong>



## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	325 383 000	327 879 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	73 781	110 671
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>325 456 781</b>	<b>327 989 671</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>325 456 781</b>	<b>327 989 671</b>

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		39 268	31 594
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 481 449	5 300 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	214 067	153 328
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>5 734 784</b>	<b>5 485 187</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 13	1 629 312	1 579 121
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 629 312</b>	<b>1 579 121</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>7 364 096</b>	<b>7 064 308</b>

## Summa Tillgångar

**332 820 877**      **335 053 979**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	235 630 000	235 630 000
Fond för yttre underhåll	6 370 894	4 582 678
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>242 000 894</b>	<b>240 212 678</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 591 952	-10 796 704
Årets resultat	-394 219	-7 032
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-12 986 171</b>	<b>-10 803 736</b>

### Summa Eget kapital

**229 014 723**      **229 408 942**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	75 831 119	74 081 507
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>75 831 119</b>	<b>74 081 507</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 681 791	29 577 531
Leverantörsskulder		328 419	448 693
Skatteskulder		658 645	323 620
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	206 414	136 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 099 766	1 076 746
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>27 975 035</b>	<b>31 563 530</b>

### Summa Skulder

**103 806 154**      **105 645 037**

### Summa Eget kapital och skulder

**332 820 877**      **335 053 979**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 183 229	2 131 922
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 532 890	2 532 890
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 532 890</b>	<b>2 532 890</b>
Erhållen ränta	126 606	59 395
Erlagd ränta	-2 621 732	-1 964 212
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 220 993</b>	<b>2 759 995</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-138 838	190 546
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	224 924	202 355
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>86 086</b>	<b>392 901</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 307 079</b>	<b>3 152 896</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 146 128	-1 859 610
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 146 128</b>	<b>-1 859 610</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>160 951</b>	<b>1 293 286</b>
Likvida medel vid årets början	<b>6 877 517</b>	<b>5 584 231</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>7 038 468</b>	<b>6 877 517</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 513 518	4 195 614
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	240 952	0
	Hyror lokaler	2 742 456	2 574 652
	Hyror garage och parkeringsplatser	937 070	900 840
	Hyror förbrukningsbaserad	22 148	239 721
	Hyror övrigt	2 000	0
	Övriga primära intäkter	259 566	272 256
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>8 717 710</b>	<b>8 183 083</b>
	Avgiftsbortfall	0	-152 400
	Hyesbortfall	-142 100	0
	<i>Summa</i>	<b>-142 100</b>	<b>-152 400</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>8 575 610</b>	<b>8 030 683</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 226 745	0
	Övriga sekundära intäkter	5 541	907 227
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 232 286</b>	<b>907 227</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftkostnader		
	<i>Driftkostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-638 808	-472 071
	Snö och halk-bekämpning	-297 192	-141 035
	Reparationer	-705 200	-407 291
	Planerat underhåll	-487 784	-906 197
	Försäkringsskador	-79 239	-3 718
	EI	-226 259	-183 118
	Uppvärmning	-780 535	-785 280
	Vatten	-183 660	-111 602
	Sophämtning	-257 707	-178 874
	Fastighetsförsäkring	-135 535	-121 397
	Kabel-TV och bredband	-37 351	-37 354
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-335 025	-323 620
	Förvaltningsavtalskostnader	-273 173	-262 905
	Övriga driftkostnader	-250 887	0
	<i>Summa Driftkostnader</i>	<b>-4 688 355</b>	<b>-3 934 462</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-39 414	-28 908
	Administrationskostnader	-31 385	-33 189
	Extern revision	-20 720	-18 066
	Medlemsavgifter	0	-14 600
	Föreningsverksamhet	-28 525	-20 837
	Övriga förvaltningskostnader	-82 270	-35 795
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-202 315</b>	<b>-151 394</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 853	-3 965
	Övriga arvoden	-159 848	-147 195
	Sociala avgifter	-36 406	-36 082
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-201 107</b>	<b>-187 242</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	74 575	18 999
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	52 031	40 396
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>126 606</b>	<b>59 395</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 703 398	-2 189 364
	Övriga räntekostnader	-655	-8 985
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 704 053</b>	<b>-2 198 349</b>



Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	249 600 000	249 600 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	103 239 000	103 239 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>352 839 000</b>	<b>352 839 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 960 000	-22 464 000
	Årets avskrivningar	-2 496 000	-2 496 000
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 456 000</b>	<b>-24 960 000</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>325 383 000</b>	<b>327 879 000</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	179 000 000	179 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	25 400 000	25 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	125 000 000	125 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 962 000	6 962 000
	<b>Summa</b>	<b>336 362 000</b>	<b>336 362 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	117 409 000	117 409 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>117 409 000</b>	<b>117 409 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	184 452	184 452
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>184 452</b>	<b>184 452</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-73 781	-36 890
	Årets avskrivningar	-36 890	-36 890
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-110 671</b>	<b>-73 781</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 781</b>	<b>110 671</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 409 156	5 298 397
	Övriga fordringar	72 293	1 868
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>5 481 449</b>	<b>5 300 265</b>

<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 067	153 328
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>214 067</b>	<b>153 328</b>

<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

SBAB	1 629 312	1 579 121
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>1 629 312</b>	<b>1 579 121</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,47%	2027-04-23	27 431 403	250 000
Swedbank	1,09%	2025-01-24	25 681 791	865 000
Swedbank	3,3%	2026-01-23	20 898 041	865 000
Swedbank	3,6%	2026-03-25	27 501 675	230 572
			<b>101 512 910</b>	<b>2 210 572</b>

Långfristig del	74 485 547
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 345 572
Lån som ska konverteras inom ett år	25 681 791
Kortfristig del	27 027 363
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 210 572
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 842 288
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,47%	2027-04-23	27 431 403	250 000
Swedbank	1,09%	2025-01-24	25 681 791	865 000
Swedbank	3,3%	2026-01-23	20 898 041	865 000
Swedbank	3,6%	2026-03-25	27 501 675	230 572
			<b>101 512 910</b>	<b>2 210 572</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 345 572
Lån som ska konverteras inom ett år	25 681 791
Kortfristig del	27 027 363

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	172 534	116 913
	Övriga kortfristiga skulder	33 880	20 027
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>206 414</b>	<b>136 940</b>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	490 305	438 420
	Upplupna räntekostnader	349 392	267 071
	Övriga upplupna kostnader	260 069	371 255
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 099 766</b>	<b>1 076 746</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.