

Brf Sveaborg i Stockholm


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för
Brf Sveaborg 2 i Stockholm
769606-9314

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-14 |
| Noter till resultaträkning | 10-12 |
| Övriga noter | 14 |
| Underskrifter | 15 |

Styrelsen för Brf Sveaborg i Sthlm (769606-9314) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-23. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sveaborg 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Sveaborgsgatan 1-49 / Sveaborgsgatan 9-11.
Sveaborg 2 byggdes år 1976.

Marken innehas med tomträtt.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Akalla sopsug.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 98 | Lägenheter, bostadsrätt | 7 723 |
| 8 | Lägenheter, hyresrätt | 603 |
| 2 | Lokaler, hyresrätt | 97 |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-27. På stämman deltog 34 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-08-05. 17 medlemmar deltog. ändra stadgar enligt nya regler

Styrelsen har utgjorts av:

Föreningens firma tecknas av

Radha Deogan Ordf.
Mona Shokrzadeh Ledamot
Sunita Sharma Ledamot
Burim Brzenica Ledamot
Sergio Pierera Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

I tur att avgå

Sergio Pierera , Burim Brzenica, Mona Shokrzadeh

Valberedningen har utgjorts av Mariam Gaberiel och Malak Hennes.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År | Åtgärd |
|------|---------------------------|
| 2024 | Byte av fjärrvärmecentral |

Större framtida planerade underhåll

| År | Åtgärd |
|------------|--------------------|
| 2025 | Hiss besiktningar |
| 2025 | lekplatsbesiktning |
| 2025-20256 | OVK besiktning |

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-09-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen ytterligare avgiftshöjning med 5%

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 129 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 129 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp | Leverantör |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av fjärrvärmecentral.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Uppllysning vid förlust

höga bankräntor, el och fjärrvärmepreiser.

Ekonomi

Flerårsöversikt

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr) | 7 052 | 7 261 | 6 360 | 6 316 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -2 282 | -2 911 | -2 896 | -3 141 |
| Soliditet (%) | 20,5 | 23,9 | 24,5 | 29,3 |

Nyckeltal

| | | |
|----------------------------------------------------------|-------|------|
| Årsavgifter kr/kvm | 820 | 791 |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta | 5 822 | 5744 |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta | 6 350 | 5863 |
| Räntekänslighet % | 8% | 7% |
| Energikostnad kr/kvm | 342 | 325 |
| Sparande per kvm | -76 | -197 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 79% | 88% |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems -insatser | Upp- låtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 18 410 256 | 16 356 069 | 2 288 983 | -18 726 887 | -2 915 186 | 15 413 235 |
| <i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Förändring av fond för yttre underhåll | | | 145 002 | -145 002 | | |
| Balanseras i ny räkning | | 0 | | -2 915 186 | 2 915 186 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -2 281 916 | -2 281 916 |
| Belopp vid årets utgång | 18 410 256 | 16 356 069 | 2 433 985 | -21 787 075 | -2 281 916 | 13 131 319 |

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -21 787 075 |
| Årets resultat | -2 281 916 |
| Totalt | -24 068 991 |
| | |
| Avsättning till yttre fond | 312 939 |
| Uttag ur yttre fond | -511 406 |
| Balanseras i ny räkning | -23 870 524 |
| Summa | -24 068 991 |

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-01-01- 2024-12-31</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 7 051 606 | 7 260 708 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 006 475 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>8 058 081</u> | <u>7 260 708</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 3 | -7 248 954 | -7 087 805 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -137 411 | -235 921 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -419 785 | -451 125 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 131 770 | -1 121 636 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-8 937 920</u> | <u>-8 896 487</u> |
| Rörelseresultat | | <u>-879 839</u> | <u>-1 635 779</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 19 186 | 24 748 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 421 264 | -1 300 026 |
| Summa finansiella poster | | <u>-1 402 078</u> | <u>-1 275 278</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-2 281 917</u> | <u>-2 911 057</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-2 281 917</u> | <u>-2 911 057</u> |
| Skatt från föregående år | | 0 | -4 129 |
| Årets resultat | | <u>-2 281 916</u> | <u>-2 915 186</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 60 322 643 | 61 641 681 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 7 | 381 698 | 473 978 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 60 704 341 | 62 115 659 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 4 886 | 4 886 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 4 886 | 4 886 |
| Summa anläggningstillgångar | | 60 709 227 | 62 120 545 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 21 990 | 11 113 |
| Övriga fordringar | 8 | 3 011 243 | 1 789 081 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 294 965 | 395 952 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 328 198 | 2 196 146 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 9 | 1 141 | 1 141 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 1 141 | 1 141 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 10 | 19 088 | 179 831 |
| Summa kassa och bank | | 19 088 | 179 831 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 348 427 | 2 377 118 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 64 057 654 | 64 497 663 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 34 766 325 | 34 766 325 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 433 985 | 2 288 983 |
| Summa bundet eget kapital | | 37 200 310 | 37 055 308 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -21 787 075 | -18 726 887 |
| Årets resultat | | -2 281 916 | -2 915 186 |
| Summa fritt eget kapital | | -24 068 991 | -21 642 073 |
| Summa eget kapital | | 13 131 319 | 15 413 235 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 47 781 292 | 34 094 576 |
| Summa långfristiga skulder | | 47 781 292 | 34 094 576 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfr skuld | 11 | 1 256 776 | 13 318 380 |
| Leverantörsskulder | | 724 186 | 629 194 |
| Skatteskulder | | 5 931 | 18 926 |
| Övriga skulder | | 13 356 | 18 156 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 144 794 | 1 005 196 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 145 043 | 14 989 852 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 64 057 654 | 64 497 663 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2024-01-01- 2024-12-31</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -879 838 | -1 635 778 |
| Avskrivningar | 1 131 770 | 1 121 636 |
| Skatt från föregående år | | -4 129 |
| Erlagd ränta och ränteintäkter | -1 402 078 | -1 275 279 |
| | <u>-1 150 146</u> | <u>-1 793 550</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 150 146 | -1 793 550 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar | -10 877 | -11 113 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar | 67 647 | 172 802 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | 94 992 | 167 801 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder | 121 802 | -494 457 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -876 582 | -1 958 517 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m. | 279 548 | -279 548 |
| Investering maskiner, inventarier och installationer | | -61 393 |
| Försäljning/upplåtelse av hyresrätt | 0 | 2 695 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 279 548 | 2 354 059 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna nya långfristiga lån | 2 000 000 | 1 500 000 |
| Amortering av låneskulder | -374 888 | -359 888 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 625 112 | 1 140 112 |
| Årets kassaflöde | 1 028 078 | 1 535 654 |
| Likvida medel vid årets början | 1 953 737 | 418 083 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 981 815 | 1 953 737 |

Klient medel klassifiserar som likvida medel i kassaflödesanalys

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>avskr / år</i> | <i>(föreg år)</i> |
|------------------------------|-------------------|--------------------|
| Byggnad, K2 | 120 år | (120 år) |
| Ombyggnad, K2 | 120 år | (120 år) |
| Byggnadsinventarier | 20 år | (20år) |
| Gård | 5% | (5%) |
| Maskiner | 10-20% | (10-20%) |
| Inventarier | 5-30 år | (5-30 år) |
| Installationer | 10% | (10%) |

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2024 | 2023 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 6 332 086 | 6 393 185 |
| Hyror | 702 060 | 664 147 |
| Övriga hyresintäkter | 17 460 | 203 376 |
| Summa | 7 051 606 | 7 260 708 |

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

| | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 294 232 | 299 318 |
| Städning enligt avtal | 237 001 | 226 500 |
| Storstädning | 331 085 | 316 250 |
| Tillsyn, besiktning, radonmätning | 36 158 | 0 |
| Trädgårdsskötsel | 6 486 | 30 944 |
| Snöröjning | 0 | 26 500 |
| Reparationer | 649 628 | 398 598 |
| El | 693 502 | 746 881 |
| Uppvärmning | 1 633 498 | 1 491 047 |
| Vatten | 555 184 | 444 194 |
| Sophämtning | 319 093 | 370 504 |
| Försäkringspremie | 162 742 | 155 198 |
| Tomträttsavgäld | 462 900 | 462 900 |
| Fastighetsavgift bostäder | 282 565 | 270 857 |
| Fastighetsskatt lokaler | 10 430 | 10 430 |
| Övriga fastighetskostnader | 605 835 | 451 218 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 215 206 | 356 747 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 177 051 | 169 283 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 0 | 4 324 |
| Panter och överlåtelse | 13 466 | 13 453 |
| Juridiska åtgärder | 27 200 | 634 394 |
| Övriga externa tjänster | 24 286 | 40 328 |
| | <u>6 737 548</u> | <u>6 919 868</u> |

Underhåll

| | | |
|--------------|----------------|----------------|
| VA/Sanitet | 29 160 | 4 375 |
| Värme | 399 375 | 0 |
| Ventilation | 82 871 | 0 |
| Hissar | | 25 038 |
| Stampsolning | 0 | 78 524 |
| Byggnad | 0 | 60 000 |
| | <u>511 406</u> | <u>167 937</u> |

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | <u>7 248 954</u> | <u>7 087 805</u> |
|--|------------------|------------------|

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Porto / Telefon | 54 158 | 49 371 |
| Konsultarvode | 44 084 | 146 550 |
| Besiktning/utredning | 4 669 | 0 |
| Revisionsarvode | 34 500 | 33 000 |
| Föreningsvald internrevisor | 0 | 7 000 |
| Summa | 137 411 | 235 921 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden förtroendevalda | 162 750 | 156 000 |
| Löner och andra ersättningar | 205 377 | 220 510 |
| Sociala kostnader | 51 658 | 49 015 |
| Övriga arvoden bl.a. valberedning | 0 | 25 600 |
| | 419 785 | 451 125 |

Föreningen har 1 anställd personal som sköter administrativ förvaltning 80 tim. i månad

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Byggnad | 34 995 705 | 34 995 705 |
| -Ombyggnad | 22 327 343 | 22 047 795 |
| -Förändring under året | -279 548 | 279 548 |
| -Mark | 10 969 000 | 10 969 000 |
| -Markanläggning | 2 977 984 | 2 977 984 |
| | 70 990 484 | 71 270 032 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -9 628 351 | -8 588 791 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -1 039 490 | -1 039 560 |
| | -10 667 841 | -9 628 351 |
| Redovisat värde vid årets slut | 60 322 643 | 61 641 681 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 73 790 000 | 74 375 000 |
| Mark | 31 603 000 | 29 938 000 |
| | 105 393 000 | 104 313 000 |
| Bostäder | 104 350 000 | 103 270 000 |
| Lokaler | 1 043 000 | 1 043 000 |
| | 105 393 000 | 104 313 000 |

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 1 837 366 | 1 837 366 |
| | <u>1 837 366</u> | <u>1 837 366</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 363 388 | -1 281 312 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -92 280 | -82 076 |
| | <u>-1 455 668</u> | <u>-1 363 388</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 381 698 | 473 978 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkning skatter och avgifter | 48 516 | 15 116 |
| Transaktionskonto förvaltningen | 2 962 727 | 1 773 905 |
| Fordringar | <u>0</u> | <u>60</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 3 011 243 | 1 789 081 |

Not 9 Kortfristig placering

| | | |
|-------------------|--------------|--------------|
| SHB Lux Räntefond | <u>1 141</u> | <u>1 141</u> |
| | 1 141 | 1 141 |

Not 10 Kassa och bank

| | | |
|---------------|---------------|----------------|
| Handelsbanken | 19 020 | 179 765 |
| Swedbank | <u>68</u> | <u>66</u> |
| Summa | 19 088 | 179 831 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| <i>Lånegivare</i> | <i>Konvertering/ Slutbetaln.</i> | <i>Ränta per 31/12</i> | <i>Skuldbelopp 2024-12-31</i> | <i>Skuldbelopp 2023-12-31</i> |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Stadshypotek | 2026-12-01 | 3,65% | 4 557 000 | 4 460 880 |
| Stadshypotek | 2026-12-01 | 3,65% | 2 734 200 | 2 762 100 |
| Stadshypotek | 2029-01-30 | 3,73% | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Stadshypotek | 2026-07-30 | 1,19% | 8 866 712 | 8 966 708 |
| Stadshypotek | 2029-01-30 | 3,60% | 4 460 880 | 4 603 500 |
| Stadshypotek | 2027-12-30 | 2,82% | 2 820 000 | 2 857 500 |
| Stadshypotek | 2028-06-30 | 4,22% | 4 737 500 | 4 787 500 |
| Stadshypotek | 2027-10-30 | 4,47% | 4 737 500 | 4 787 500 |
| Stadshypotek | 2027-10-30 | 4,38% | 1 920 000 | 1 940 000 |
| Stadshypotek | 2029-10-30 | 2,96% | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Stadshypotek | 2025-07-30 | 1,14% | 1 256 776 | 1 269 768 |
| Stadshypotek | 2027-03-01 | 1,73% | 3 500 000 | 3 500 000 |
| Stadshypotek | 2028-01-30 | 3,62% | 465 000 | 485 000 |
| Stadshypotek | 2028-01-30 | 3,64% | 982 500 | 992 500 |
| Stadshypotek | 2028-12-30 | 2,95% | 2 000 000 | 0 |
| | | | 49 038 068 | 47 412 956 |
| Varav långfristig del | | | 47 781 292 | 34 094 126 |
| Varav kortfristig del | | | 1 256 776 | 13 318 830 |
| | | | 49 038 068 | 47 412 956 |

Kommande års amortering på långfristig del

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

| | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 49 075 430 | 47 715 430 |
| Summa ställda säkerheter | 49 075 430 | 47 715 430 |



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

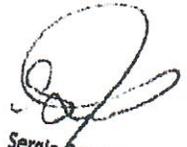
Brf Sveaborg 2 i Stockholm
769606-9314

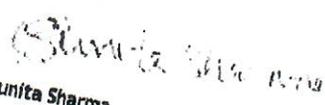
Underskrifter

Stockholm 2025-05-23

19(15)


Radha Deogan


Sergio Pereira Vargas

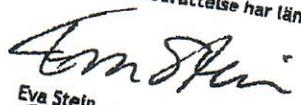

Sunita Sharma

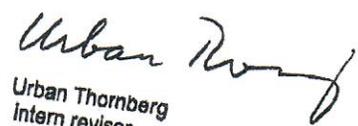
Burim Breznica


Mona Shokrzadeh



Vårrevisionsberättelse har lämnats 2025-05-24


Eva Stein,
Ekonomisk rådgivare


Urban Thornberg
Intern revisor