

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Flygledaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769611-7642 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Flygledaren 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-10-01	1986

Totalt 1
objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 665
5	lägenheter (hyresrätt)	367
14	lokaler (hyresrätt)	1 513
Totalt 100 objekt		8 545

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 18 st 2 rok, 28 st 3 rok, 27 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Luftskeppet GA:1	G:A		8696 / 21936	Värme-och va-anläggningar m m
Stockholm Flygledaren GA:1	G:A		1 / 2	Dagvattenledning
Stockholm Hangaren GA:1	G:A	716420-8295	8266 / 268053	Sopsuganläggning omfattande mottagningsstation, Soptransportrör, Markinkast, Mm, Grovsophanteringen, Containrar som utplaceras, Bygelvagn för transport av de fyllda containrarna

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ledrian Pablo Utter	Ordförande	2023-06-02	
Inge Gustafsson	Ledamot	2023-12-03	
Marie Haastrup	Ledamot	2022-12-20	2024-07-03
Slobodan Blagojevic	Ledamot	2022-12-20	
Erik Björnhage	Ledamot	2022-12-20	
Ulfhild Ylva Frida Westin	Ledamot	2024-06-28	
Luciano Amico	Ledamot	2023-06-02	
Linda Hamfors	Suppleant	2023-06-02	
Paul Donald	Suppleant	2023-06-02	
Moa Fahlander	Suppleant	2022-12-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledrian Utter, Erik Björnhage, Luciano Amico, Ulfhild Westin, Paul Donald och Moa Fahlander.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Isabella Vikberg Lindhe, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Joel Vikberg Lindhe och Tobias Ivarsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% 2024-01-01.

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 2024-11-01.

Ekonomi och avtal

- Avgiften höjdes med 10% på grund av kostnadsökningar för bland annat räntekostnader och energi.
- Tre av föreningens lån löpte ut under året och lades om på olika bindningstid för att minska räntekänsligheten.
- Ett nytt tioårigt avtal på tomträttsavgälden undertecknades och träder i kraft 2025.
- Föreningen anlidade en ny entreprenör för internet: Obenet med start i augusti 2024.
- Föreningen tog fram ett avtal för SBA (brandskydd) med entreprenören Hald & Tesch med start 2025, samt anlidade HSB Stockholm för egenkontrollen av brandskyddet.
- En ny hyresgäst tog över en lokal på Pilottorget 8: Elenis salong.

Regelbundna åtgärder:

- Stamspolning avlopp höst och vår
- Rensning av hängrännor och taköversyn 2 ggr per år

Underhåll och besiktningar

- Den pågående renoveringen av lägenhetsterasser på Pilottorget 6, plan 2 slutfördes av entreprenören Structur. Arbetet har sedan slutbesiktigats.
- Föreningen undersökte värmesystemet med hjälp av entreprenören RVS Rörservice.
- Som svar på undersökningen bytte RVS Rörservice värmeventiler (trimventiler och kulventiler) i alla lägenheter på Pilottorget 10, 10A, 12 och 14.
- Föreningen ersatte en slingtank i en av våra tre undercentraler med hjälp av samma entreprenör. Ett par elpatroner byttes också i samband med detta.
- Föreningen köpte in fyra nya tvättmaskiner till tvättstugan (fyra av fem utbyta).
- Föreningen installerade postboxar i entréerna.
- Föreningen undersökte stammarnas skick med hjälp av entreprenören Vantörs service och support. Stammarna undersöktes okulärt på ett utvalt antal ledningar.
- Stamspolning i underhållssyfte av Vantörs Service och support.
- Föreningen undersökte brandskyddet med hjälp av entreprenören Hald & Tesch.
- Fastighetsbesiktning utförd av förvaltaren.
- Lekplatsen på innergården har besiktigats.
- Fristående cykelställ har monterats på gården.
- Löpande underhåll. Föreningen har gått igenom taksäkerhet, rensat hängrännor och dagvattenbrunnar med entreprenören Vantörs service och support. Föreningen hade bla problem med fuktrinrängning på en adress samt sabotage av entredörrar och har under året jobbat med att åtgärda detta. Utöver detta har en hyreslokal renoverats och en annan lokal har brandtätats.

Följande större åtgärder har genomförts tidigare år:

Årtal	Åtgärd
2016	Byte av ventiler och termostater på radiatorer i alla lägenheter och lokaler
2017	Indragning av fiber till varje lägenhet för snabbare internet
2018	Nya hissar i alla fem portar
2018	Stamventiler bytta i värmesystem
2018	Byte av styrdatorer som reglerar värme, ventilation och varmvatten i undercentralerna
2018	Gemensam el: individuell mätning och debitering (IMD)
2018	Varmvatten: individuell mätning och debitering (IMD)
2019	Ny energisnål fasadbelysning
2019	Fasadfogning
2020	Radonmätning
2020	Upprustning av gården (buskar, gräsmattor och perenner m.m.)
2021	Upprustning av ett av ventilationssystemen som betjänar lokalerna på Pilotorget 8 och 10
2019-2022	OVK besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) och åtgärder kopplade till denna
2022	Godkänt resultat på OVK (obligatorisk ventilationskontroll) för lägenheter och lokaler
2022	Regelbunden stamspolning infördes
2022	Besiktning balkonger
2023	Renovering terrasser på Pilotorget 6 (tätskikt och avrinning samt nya träterrasser)

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

Årtal	Åtgärd
2025	Åtgärder inom brandskydd
2025	Målning av träkonstruktioner på gården
2025	Åtgärder inom värmesystemet. Elementen ska dock inte bytas vilket vi felaktigt skrev i Årsredovisningen till 2023.
2025	Ledbelysning och andra åtgärder inom energieffektivisering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	138	159	215	243	248
Skuldsättning, kr/kvm	6 391	6 417	6 444	6 470	6 494
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 193	8 227	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	273	276	240	228	195
Årsavgifter, kr/kvm	936	816	775	775	767
Årsavgifter/totala intäkter, %	67	61	64	64	65
Totala intäkter, kr/kvm	1 083	1 041	944	948	917
Nettoomsättning, tkr	9 194	8 051	8 065	8 087	7 758
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 089	-492	-795	88	-839
Soliditet, %	37	37	39	39	39

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivning på fastigheten och ökade räntekostnader. Avskrivningarna påverkar inte likviditeten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 32 102 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 138 kr/m2.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	38 058 689	0	0	38 058 689
Upplåtelseavgifter, kr	10 171 356	0	0	10 171 356
Underhållsfond, kr	2 546 329	0	331 144	2 877 473
S:a bundet eget kapital, kr	50 776 374	0	331 144	51 107 518
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 145 724	-491 605	-331 144	-15 968 473
Årets resultat, kr	-491 605	491 605	-1 088 971	-1 088 971
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 637 329	0	-1 420 115	-17 057 444
S:a eget kapital, kr	35 139 045	0	-1 088 971	34 050 074

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 768 000 kr samt ianspråktagande skett med 436 856 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	-15 637 329
Årets resultat, kr	-1 088 971
Reservation till underhållsfond, kr	-768 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	436 856
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 057 444

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-17 057 444
------------------------------------	--------------------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 193 867	8 051 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 899	843 096
Summa Rörelseintäkter		9 253 766	8 894 176
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 423 191	-5 830 464
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 432	-651 888
Personalkostnader	Not 6	-246 838	-256 269
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 854 973	-1 815 850
Summa Rörelsekostnader		-8 880 434	-8 554 470
Rörelseresultat		373 331	339 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	123 576	126 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 585 879	-957 765
Summa Finansiella poster		-1 462 303	-831 311
Resultat efter finansiella poster		-1 088 971	-491 605
Resultat före skatt		-1 088 971	-491 605
Årets resultat		-1 088 971	-491 605

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	84 953 999	84 461 551
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	2 094 086
Summa Materiella anläggningstillgångar		84 953 999	86 555 638
Summa Anläggningstillgångar		84 953 999	86 555 638

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		71 816	80 100
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 965 364	1 063 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		581 477	40 026
Summa Kortfristiga fordringar		2 618 657	1 183 306

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	3 831 765	5 171 888
Summa Kassa och bank		3 831 765	5 171 888
Summa Omsättningstillgångar		6 450 423	6 355 194

Summa Tillgångar		91 404 422	92 910 831
------------------	--	------------	------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	48 230 045	48 230 045
Fond för yttre underhåll	2 877 473	2 546 329
Summa Bundet eget kapital	51 107 518	50 776 374
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-15 968 473	-15 145 724
Årets resultat	-1 088 971	-491 605
Summa Ansamlad förlust	-17 057 445	-15 637 329
Summa Eget kapital	34 050 073	35 139 045

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	37 154 880	17 453 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		37 154 880	17 453 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 453 000	37 381 200
Leverantörsskulder		364 999	976 418
Skatteskulder		13 390	9 864
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	436 668	501 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 931 411	1 449 801
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		20 199 468	40 318 787
Summa Skulder		57 354 348	57 771 787
Summa Eget kapital och skulder		91 404 422	92 910 831

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	373 331	339 706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 854 973	1 815 850
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 854 973	1 815 850
Erhållen ränta	123 576	126 454
Erlagd ränta	-1 523 692	-748 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	828 189	1 533 861
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-606 986	625 882
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-253 305	993 797
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-860 291	1 619 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-32 102	3 153 540
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-253 334	-2 094 086
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-253 334	-2 094 086
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-226 320	-226 320
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-226 320	-226 320
Årets kassaflöde	-511 756	833 133
Likvida medel vid årets början	6 218 689	5 385 556
Likvida medel vid årets slut	5 706 933	6 218 689

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 793 756	5 267 028
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	441 966	171 165
	Hyror bostäder	537 519	521 874
	Hyror lokaler	2 205 973	1 944 910
	Hyror förbrukningsbaserad	56 112	56 112
	Hyror informationsöverföring	2 568	3 036
	Hyror övrigt	9 108	10 908
	Övriga primära intäkter	156 870	129 666
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 203 872	8 104 699
	Avgiftsbortfall	0	-6 622
	Hysesbortfall	-10 005	-46 997
	<i>Summa</i>	-10 005	-53 619
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 193 867	8 051 080

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	296 890
	Övriga sekundära intäkter	59 899	546 206
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	59 899	843 096
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-749 629	-539 405
	Snö och halk-bekämpning	-74 731	-105 599
	Reparationer	-950 451	-660 102
	Planerat underhåll	-436 856	-38 113
	Försäkringsskador	-18 076	-302 904
	El	-1 083 924	-1 073 902
	Uppvärmning	-1 008 017	-980 841
	Vatten	-287 601	-305 748
	Sophämtning	-187 979	-250 254
	Fastighetsförsäkring	-268 964	-224 137
	Kabel-TV och bredband	-219 117	-219 614
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-288 500	-284 974
	Förvaltningsavtalskostnader	-346 196	-335 303
	Tomträttsavgäld	-493 200	-492 034
	Övriga driftkostnader	-9 949	-17 533
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 423 191	-5 830 464
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	-24 253	-24 511
	Administrationskostnader	-223 823	-339 926
	Extern revision	-18 026	-23 141
	Medlemsavgifter	-23 261	-22 310
	Föreningsverksamhet	-16 710	-15 456
	Övriga förvaltningskostnader	-49 359	-226 543
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-355 432	-651 888
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-180 838	-190 000
	Sociala avgifter	-61 000	-61 269
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-246 838	-256 269

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	3 859	729
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	119 717	125 725
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	123 576	126 454
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	-1 583 877	-943 800
	Övriga räntekostnader	-2 002	-13 965
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 585 879	-957 765
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 704 664	100 704 664
	Årets investeringar	2 347 421	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	103 052 085	100 704 664
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 243 113	-14 427 263
	Årets avskrivningar	-1 854 973	-1 815 850
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 098 086	-16 243 113
	<i>Utgående redovisat värde</i>	84 953 999	84 461 551
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 200 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 632 000	3 632 000
	<i>Summa</i>	166 832 000	166 832 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 276 000	75 276 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	75 276 000	75 276 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 094 086	0
	Årets investeringar	253 335	2 094 086
	Omklassificering till byggnad	-2 347 421	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 094 086

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 875 167	1 046 802
Övriga fordringar	90 197	16 378
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 965 364	1 063 180

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 3	2 131 765	5 171 888
Bankkonto 4	1 700 000	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 831 765	5 171 888

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,51%	2025-10-24	13 623 000	0
Swedbank	2,5%	2026-10-23	13 800 000	0
Swedbank	2,56%	2027-10-25	14 691 000	0
Swedbank	0,87%	2025-08-25	3 830 000	40 000
Swedbank	2,75%	2028-10-25	8 663 880	186 320
			54 607 880	226 320

Långfristig del	36 968 560
Nästa års amortering av långfristig skuld	186 320
Lån som ska konverteras inom ett år	17 453 000
Kortfristig del	17 639 320
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	226 320
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	905 280
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,94%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	372 823	372 823
Momsskuld	8 758	15 099
Källskatt	0	58 494
Övriga kortfristiga skulder	55 087	55 087
<i>Summa Övriga skulder</i>	436 668	501 503

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	843 637	772 086
	Upplupna räntekostnader	325 479	263 292
	Övriga upplupna kostnader	762 295	414 423
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 931 411	1 449 801

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.