

**Brf Mistluren 1 i Västerås**  
**Org nr 769619-3155**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2024**

Styrelsen avger följande årsredovisning, vilket är föreningens tolfte verksamhetsår.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 9    |
| - tilläggsupplysningar   | 10   |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 15 maj 2024 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

|                     |            | Vald till stämman |
|---------------------|------------|-------------------|
| Artur Storm         | Ordförande | 2026              |
| Magnus Lindenmo     | Ledamot    | 2026              |
| Jan Lundgren        | Ledamot    | 2025              |
| Barbro Sydänlammi   | Ledamot    | 2025              |
| Attila Flamborgs    | Ledamot    | 2026              |
| Lars-Åke Pettersson | Suppleant  | 2025              |

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-08-20  
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes revisionsbolaget Ernst & Young.

Till valberedning valdes Per Svanström och Ingvar Winbo.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 56 936 kr i fast arvode samt beslutade att 1015 kr per deltagit styrelsemöte per styrelsedelamot samt suppleant skall utbetalas i arvode till styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 1 708 till vardera person i valberedningen.

Föreningen är ägare till fastigheten Mistluren i Västerås kommun. På föreningens fastighet finns det fem byggnader med totalt 70 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 714 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 81 parkeringsplatser varav 64 i garage, garageyta 1 662 m<sup>2</sup>. Värdeår 2012. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har sju bostadsrätter överlåtits.  
Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2029.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. Försäkringen omfattar bostadsrättstillägg för föreningens medlemmars bostadsrätter.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från och med fastställt värdeår.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende försäljning av nyttigheter samt parkerings- och garageplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Styrelsen har tecknat avtal med Martin Sollander AB avseende fastighetsskötsel och lokalskötsel.  
Styrelsen har tecknat avtal med VAFAB Miljö om sophantering.  
Styrelsen har tecknat avtal med Kone AB avseende hisservice.  
Styrelsen har tecknat avtal med Mälarenergi om värme, el och vatten.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Årsavgifterna höjdes med 5,9 procent från januari 2024.

Vid ordinare föreningsstämma togs beslut 2 av 2 avseende nya stadgar.

Extra föreningsstämma genomfördes 2024-06-11 där motion avseende medlemmars rätt att få installera luftvärmepump enligt föreningens riktlinjer röstades igenom.

14 nya laddboxar har installerats i garaget. Bidrag från naturvårdsverket förväntas utbetalas våren 2025.

Stamspolning har genomförts.

Sättningarna vid entréerna på Verksgatan har åtgärdats och en förstärkt konstruktion har införts. Pucklarna i Kummelgatan har tagits bort så att all trafik till och från garaget blivit bättre.

Trottoaren längs Kummelgatan har lagts om helt och samtidigt förstärkts mot framtida sättningar.

Samtliga altaner i markplan har byggts om och riktats upp m.a.p. planhet och stabilitet.

Tre grindar har tillverkats och installerats vid uppgångarna från gatan till innergården.

#### **Eget kapital**

|                                        | <u>Insatser</u> | Upplåtelse-<br><u>avgift</u> | Fond för yttre<br><u>underhåll</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Årets<br><u>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ingående balans                        | 165 285 000     | 0                            | 3 877 179                          | -5 752 648                    | -256 519                 |
| Reservering till yttre fond            |                 |                              | 671 000                            | -671 000                      |                          |
| Ianspråkstagande av fond               |                 |                              | -25 849                            | 25 849                        |                          |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                              |                                    | -256 519                      | 256 519                  |
| Årets resultat                         |                 | —                            |                                    |                               | -855 866                 |
| Belopp vid årets utgång                | 165 285 000     | 0                            | 4 522 330                          | -6 654 318                    | -855 866                 |

## Flerårsöversikt

|                                                                         |    | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 5 149 581   | 4 803 661   | 4 604 894   | 4 598 119   |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | -855 866    | -256 519    | 300 801     | 420 479     |
| Soliditet                                                               | %  | 79          | 79          | 79          | 78          |
| Likviditet                                                              | %  | 199         | 268         | 251         | 257         |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 599         | 566         | 555         | 555         |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 659         | 617         |             |             |
| Skuldsättning per kvm                                                   | kr | 4 896       | 5 092       | 5 245       | 5 360       |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 6 108       | 6 353       | 6 544       | 6 686       |
| Energikostnad per kvm                                                   | kr | 155         | 139         | 122         | 123         |
| Räntekänslighet (grundavgift)                                           | %  | 10,2        | 11,2        | 11,8        | 12,0        |
| Räntekänslighet (total avgift)                                          | %  | 9,3         | 10,3        |             |             |
| Sparande per kvm                                                        | kr | 111         | 167         | 235         | 255         |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 85,62       | 85,96       |             |             |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

### UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2029.

### KASSAFLÖDE

Föreningen har ett negativt kassaflöde p.g.a. investeringar i laddstolpar, större amortering än tidigare år samt högre ränteutgifter.

### SKULDSÄTTNING

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut. Dock förväntas den största kostnadsökningen redan skett.

### SUMMERING

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se not 2), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -6 654 319 |
| Årets resultat      | -855 866   |
|                     | <hr/>      |
|                     | -7 510 185 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                             |            |
|---------------------------------------------|------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll   | 671 000    |
| Anspråkstagande av fond för yttre underhåll | -151 655   |
| I ny räkning balanseras                     | -8 029 530 |
|                                             | <hr/>      |
|                                             | -7 510 185 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning | -855 866 |
| Dispositioner                   | -519 345 |
|                                 | <hr/>    |

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Årets resultat efter dispositioner | -1 375 211 |
|------------------------------------|------------|

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 5 041 675 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

Föreningens underhållsplan har ett beräknat underhållsbehov på 6 092 tkr fram till år 2035. Föreslagen avsättning inklusive nuvarande behållning täcker beräknat underhållsbehov.

| <b>Resultaträkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                  | 1,2        |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                  | 3          | 5 149 581                         | 4 803 661                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                           |            | 19 182                            | 16 242                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |            | <b>5 168 763</b>                  | <b>4 819 903</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                                  | 4          | -2 655 444                        | -2 394 676                        |
| Periodiskt underhåll                                                             | 5          | -151 655                          | -25 849                           |
| Övriga externa kostnader                                                         | 6          | -317 182                          | -207 539                          |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 7          | -142 169                          | -136 534                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -1 631 092                        | -1 631 092                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |            | <b>-4 897 542</b>                 | <b>-4 395 690</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |            | <b>271 221</b>                    | <b>424 213</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                        | 8          | 109 200                           | 95 610                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                       |            | -1 236 287                        | -776 342                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |            | <b>-1 127 087</b>                 | <b>-680 732</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |            | <b>-855 866</b>                   | <b>-256 519</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |            | <b>-855 866</b>                   | <b>-256 519</b>                   |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |            | -855 866                          | -256 519                          |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 151 655                           | 25 849                            |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -671 000                          | -671 000                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>-1 375 211</b>                 | <b>-901 670</b>                   |

| Balansräkning                                                                  | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
|                                                                                | 1,2 |                    |                    |
| <b>Tillgångar</b>                                                              |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                                        |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                                                             | 9   | 200 120 336        | 201 751 428        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10  | 311 400            | 0                  |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>                                  |     | <u>200 431 736</u> | <u>201 751 428</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |     | <b>200 431 736</b> | <b>201 751 428</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                                 |     |                    |                    |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar                                      |     | 0                  | 1 866              |
| Övriga fordringar                                                              | 11  | 101 289            | 112 774            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 141 468            | 136 421            |
| Klientmedel i SHB                                                              |     | 3 792 121          | 4 834 263          |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>                                           |     | <u>4 034 878</u>   | <u>5 085 324</u>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |     | <b>4 034 878</b>   | <b>5 085 324</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                                                        |     | <b>204 466 614</b> | <b>206 836 752</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>        | <b>2023-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                          |                          |
| Insatser och upplåtelseavgifter              |            | 165 285 000              | 165 285 000              |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 4 522 330                | 3 877 179                |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | <u>169 807 330</u>       | <u>169 162 179</u>       |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |            | -6 654 318               | -5 752 648               |
| Årets resultat                               |            | -855 866                 | -256 519                 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | <u>-7 510 184</u>        | <u>-6 009 167</u>        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>162 297 146</b>       | <b>163 153 012</b>       |
| <br><b>Långfristiga skulder</b>              |            |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13     | 25 145 000               | 28 169 683               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <u><b>25 145 000</b></u> | <u><b>28 169 683</b></u> |
| <br><b>Kortfristiga skulder</b>              |            |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13     | 15 864 683               | 14 483 423               |
| Leverantörsskulder                           |            | 164 775                  | 184 898                  |
| Skatteskulder                                |            | 779                      | 779                      |
| Övriga skulder                               | 14         | 113 921                  | 3 476                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 880 310                  | 841 481                  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u><b>17 024 468</b></u> | <u><b>15 514 057</b></u> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>204 466 614</b>       | <b>206 836 752</b>       |

## Kassaflödesanalys

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                              |                |                  |
|--------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Rörelseresultat före finansiella poster                      | 271 221        | 424 213          |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u> |                |                  |
| Avskrivningar                                                | 1 631 092      | 1 631 092        |
| Erhållen ränta                                               | 109 200        | 95 610           |
| Erlagd ränta                                                 | -1 236 287     | -776 342         |
|                                                              | <u>775 226</u> | <u>1 374 573</u> |

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar     | 8 304   | -62 772 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                 | -20 123 | 68 058  |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | 149 274 | 18 865  |

**Kassaflöde från den löpande verksamheten** **912 681** **1 398 724**

### Investeringsverksamheten

|                                                  |          |   |
|--------------------------------------------------|----------|---|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -311 400 | 0 |
|--------------------------------------------------|----------|---|

**Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-311 400** **0**

### Finansieringsverksamheten

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Amortering av skuld | -1 643 423 | -1 280 000 |
|---------------------|------------|------------|

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-1 643 423** **-1 280 000**

**Årets kassaflöde** **-1 042 142** **118 724**

**Likvida medel vid årets början** **4 834 263** **4 715 539**

**Likvida medel vid årets slut** **3 792 121** **4 834 263**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

|                       |        |                         |
|-----------------------|--------|-------------------------|
| Byggnad               | 120 år | (t.o.m. år 2130)        |
| Standardförbättringar | 15 år  | (t.o.m. år 2029)        |
| Bevattningssystem     | 10 år  | (t.o.m. år 2028)        |
| Portsystem            | 10 år  | (t.o.m. år 2029)        |
| Laddstolpar           | 15 år  | (t.o.m. år 2034 & 2036) |
| Larm garage           | 10 år  | (t.o.m. år 2030)        |

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

##### Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparat ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparat ska kunna bibehållas).

### **Sparande**

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

### **Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna**

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2            Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Årsavgifterna har höjts med 5,9 procent från 1 januari 2024.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3            Nettoomsättning**

|                                   | 2024-01-01<br><u>-2024-12-31</u> | 2023-01-01<br><u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 4 025 040                        | 3 800 844                        |
| Hyror parkering                   | 735 010                          | 689 945                          |
| Elavgifter                        | 301 281                          | 243 318                          |
| Fiber                             | 99 120                           | 99 238                           |
| <b>Brutto</b>                     | <b>5 160 451</b>                 | <b>4 833 345</b>                 |
| Hyresförluster vakanser garage    | -600                             | -8 241                           |
| Hyresförluster vakanser parkering | -10 270                          | -21 443                          |
| <b>Summa nettoomsättning</b>      | <b><u>5 149 581</u></b>          | <b><u>4 803 661</u></b>          |

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4            Driftskostnader**

|                                  | 2024-01-01<br><u>-2024-12-31</u> | 2023-01-01<br><u>-2023-12-31</u> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 422 284                          | 428 329                          |
| Reparationer, löpande underhåll  | 476 915                          | 341 697                          |
| Elavgifter                       | 529 868                          | 463 919                          |
| Uppvärmning                      | 610 431                          | 551 605                          |
| Vatten och avlopp                | 159 947                          | 146 228                          |
| Renhållning                      | 130 356                          | 129 813                          |
| Försäkringar                     | 87 598                           | 75 992                           |
| Bredband, telefoni, TV           | 145 528                          | 144 938                          |
| Övriga fastighetskostnader       | 30 457                           | 50 095                           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 62 060                           | 62 060                           |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b><u>2 655 444</u></b>          | <b><u>2 394 676</u></b>          |

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                   | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Omläggning plattor                | 0                         | 25 849                    |
| Stamspolning                      | 59 063                    | 0                         |
| Service rökgasluckor              | 85 000                    | 0                         |
| OVK                               | 7 592                     | 0                         |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b>151 655</b>            | <b>25 849</b>             |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                         | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hireskostnader                          | 200                       | 0                         |
| Förbrukningsinventarier*                | 118 645                   | 0                         |
| Kommunikation                           | 10 471                    | 19 825                    |
| Revision                                | 28 600                    | 27 500                    |
| Föreningsmöten                          | 19 650                    | 19 688                    |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 97 740                    | 93 855                    |
| Övriga förvaltningskostnader            | 27 094                    | 19 291                    |
| Konsultarvoden                          | 3 375                     | 18 625                    |
| Övriga externa tjänster                 | 11 406                    | 8 755                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>317 181</b>            | <b>207 539</b>            |

\*Avser grindar, vattensugare och trädgårdsmöbler.

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse                         | 110 584                   | 102 562                   |
| Arvode övrigt                           | 2 900                     | 3 188                     |
| Sociala kostnader                       | 27 880                    | 30 784                    |
| Övriga personalkostnader                | 805                       | 0                         |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b>142 169</b>            | <b>136 534</b>            |

**Not 8 Finansiella intäkter**

|                                   | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 108 993                   | 95 452                    |
| Övriga ränteintäkter              | 207                       | 158                       |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>109 200</b>            | <b>95 610</b>             |

**Upplýsingar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2024-12-31</u>         | <u>2023-12-31</u>         |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                           |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 183 801 060               | 183 801 060               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 183 801 060               | 183 801 060               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -16 467 632               | -14 836 540               |
| Årets avskrivningar                                 | -1 631 092                | -1 631 092                |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -18 098 724               | -16 467 632               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>165 702 336</u>        | <u>167 333 428</u>        |
| Mark                                                |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 34 418 000                | 34 418 000                |
| Utgående planenligt värde                           | 34 418 000                | 34 418 000                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>200 120 336</u></b> | <b><u>201 751 428</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                           |                           |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 146 415 000               | 146 415 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 45 791 000                | 45 791 000                |
|                                                     | <u>192 206 000</u>        | <u>192 206 000</u>        |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                           |                           |
| Bostäder                                            | 186 000 000               | 186 000 000               |
| Lokaler                                             | 6 206 000                 | 6 206 000                 |
|                                                     | <u>192 206 000</u>        | <u>192 206 000</u>        |

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                             | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| - Inköp (laddboxar)         | 311 400           | 0                 |
| Utgående anskaffningsvärden | 311 400           | 0                 |
| Redovisat värde             | <u>311 400</u>    | <u>0</u>          |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2024-12-31</u>     | <u>2023-12-31</u>     |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Skattekontot                                | 2 582                 | 2 447                 |
| Elavgifter                                  | 98 707                | 110 327               |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>101 289</u></b> | <b><u>112 774</u></b> |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långivare</u>                                                                                        | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| SBAB                                                                                                    | 2,23           | 2025-04-16                     | 15 394 683                         |
| Stadshypotek                                                                                            | 3,40           | 2027-03-25                     | 12 840 000                         |
| Swedbank                                                                                                | 4,14           | 2026-06-17                     | 12 775 000                         |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                | 41 009 683                         |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                | -870 000                           |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                | -14 994 683                        |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                | 25 145 000                         |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 36 659 683                         |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                                 | <u>2024-12-31</u>        | <u>2023-12-31</u>        |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>       |                          |                          |
| Fastighetsinteckningar          | 52 005 000               | 52 005 000               |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b><u>52 005 000</u></b> | <b><u>52 005 000</u></b> |

**Not 14      Övriga skulder**

|                                          | <u>2024-12-31</u>     | <u>2023-12-31</u>   |
|------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Moms                                     | 1 421                 | 852                 |
| Skulder till andelshavare                | 112 500               | 0                   |
| Skulder till MBF                         | 0                     | 2 624               |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b><u>113 921</u></b> | <b><u>3 476</u></b> |

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Artur Storm  
Ordförande

Magnus Lindenmo

Jan Lundgren

Barbro Sydänlammi

Attila Flamborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

### ARTUR STORM Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-04-16 08:08:17 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARTUR STORM

Artur Storm

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 188.148.63.203

### ATTILA FLAMBORG Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-04-16 19:18:49 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ATTILA FLAMBORG

Attila Flamborg

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 188.148.36.247

### BARBRO SYDÄNLAMMI Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-04-22 09:33:13 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Barbro Elsa Magdalena  
Sydänlammi

Barbro Sydänlammi

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.185.39.232

### JAN LUNDGREN Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-04-16 10:18:08 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN CRISTER LUNDGREN

Jan Lundgren

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 188.148.61.254

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-04-16 18:14:10 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Magnus Lindenmo

Magnus Lindenmo

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 188.148.55.170

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-04-22 11:13:39 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.126