



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 får härmed upprätta årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Föreningens verksamhet

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

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-26. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

Föreningen förvärvade fastigheten 2002 och äger fastigheten Sköntorp 2 i Stockholms kommun.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna, som är intresse- och serviceorganisationer för bostadsrättsföreningar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1962 och består av 3 st flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1962. Enligt taxeringsbeskedet utgör 9 753 kvm boarea och 344 kvm lokalarea.

Lägenheter och lokaler

Av totalt 138 lägenheter upplåter föreningen 133 lägenheter med bostadsrätt, 5 lägenheter med hyresrätt samt 7 lokaler med hyresrätt och 15 förråd med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning:

<u>Rok</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta kvm</u>
1	26st	1 122
2	24st	1 415
3	55st	3 947
4	33st	3 313

Gemensamhetsanläggningar:

Föreningslokal - iordningsställd 2024

Övernattningslokal – iordningsställd 2024

Grovtvättstuga – iordningsställd 2013

Parkeringsplatser

Föreningen har 80 st förhyrda parkeringsplatser för bilar, varav 40 st med laddstolpe och 5 st förhyrda parkeringsplatser för motorcyklar samt 6 st p-platser för gästparkering.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser till externa hyresgäster.

Förvaltningsavtal**Tjänster**

Brandskydd
Digitala ritningar
Ekonomisk förvaltning
El
Entrémattor
Fastighetsskötsel
Fjärrvärme
Hisservice
Kabel-tv och internet
Låsservice
Parkering
Snöröjning, mark
Snöröjning, tak
Sophämtning och återvinning
Städ
Störningsjour
Trädgårdsskötsel
Teknisk förvaltning och Underhållsplan

Leverantörer

Brandsäkra Norden AB
HSB
HSB
Ellevio & Fortum
Elis Textil Service AB
AB Energibevakning
Stockholm Exergi AB
Amsler Hiss AB
Tele 2
Söderlås vid Ringen AB
Aimo Parkering
GK Mark & Trädgård AB
Takjour Entreprenad AB
Stockholm Vatten, Remondis och Veolia
Aspuddens städservice
Securitas Sverige AB
Stockholms Mark Service AB
Stoft Fastighetsteknik

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 133 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 st överlåtits. Vid årets utgång hade föreningen 199 medlemmar. Anledningen till medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Övrig information

Föreningens viktigaste informationskanaler är hemsidan, bokningstavlorna och Sköntorparen. Under året har styrelsen gett ut 4 nummer av föreningens interna informationsblad Sköntorparen.

Föreningens övernattningslokal har under året varit uthyrd 64 dygn och föreningslokalen har under året varit uthyrd 12 gånger.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående större underhåll och investeringar har genomförts:

Åtgärder	År för genomförande
Omputsning fasad, inglasning balkong hus nr 124	2024
Energiglas i samtliga innerbågar	2023
Renovering fönster	2023
46 st Laddstolpar på parkeringen	2022
OVK	2021
Belysning cykelparkering	2021
Ny takbeläggning 124	2020
Ny takbeläggning 126 & 128	2020
Nya hissar	2018
Relining av spillvattenledningar i källargolv	2018
Konvertering av belysning på våningsplan till LED	2017
Nytt passage- och bokningssystem	2015-2016
Dränering	2015
Nya LED-armaturer utomhus	2013-2014
Byte panelklädda dörrar	2013
Byte kallvattenstråk källare	2011
Renovering fönster	2008
Byte undercentral	2007
Ommålning entréer	2006-2008
Närvarostyrda armaturer	2005-2006
Stambyte	2005-2006
Renovering av befintlig tvättstuga	2005-2006
Nya tvättstugor 2 st	2004
Byte av elstigare och lgh-centraler	2003
Isolering vindar	2003
Byte termostatventiler	1994
Byte stamreglerventiler	

Planerat underhåll och investeringar

Kostnaden för planerat underhåll under året redovisas i resultaträkningen och investeringar redovisas i balansräkningen.

Föreningens framtida planerade underhåll och investeringar framgår av underhållsplanen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras i samarbete med föreningens tekniska förvaltare Stoft. Underhållsplanen uppdaterades i december 2023.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och redovisar alla byggdelar i fastigheten. Åtgärderna är prissatta i aktuellt kostnadsläge och visar hur stor avsättning som årligen ska göras till yttre underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Framtida underhåll

Kostnaden för planerat underhåll och investeringar för de kommande 50 åren beräknas uppgå till ca 223 Mkr. Större underhåll är fasader, fönster, balkonger, radiatorer och värmeledningar.

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i november 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Omputsning fasad, inglasning balkong hus nr 124
- Renovering av samtliga fönster
- Installation av energiglas i samtliga innerbågar
- Installation och driftsättning av laddstolpar
- Byte av tvättutrustning i flera tvättstugor
- Årlig lekplatsbesiktning
- Projektering av omputsning fasader och balkongrenovering
- Byte branddörrar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Omputsning fasader 126:an
- Renovering balkonger 126:an
- Inventering och nyttjandeplanering av samtliga gemensamma föreningsytor
- Fortsatt byte branddörrar
- Fortsatt byte tvättutrustning

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. Vid stämman närvarade 38 röstberättigade medlemmar, varav 5 genom fullmakt.

Styrelsen

Styrelsen har under 2024-01-01 - 2024-06-12 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Jan Alexandersson
Peter Brehmer
Johan Holmquist
Niclas Lindner
Kenneth Bleckberg
Patrik Andersson
Boris Sibincic

Suppleanter

Jennie Johansson
Fabian Norlin
Jonas Wersäll
Thilde Dehlsen Wersäl

Styrelsen har under 2024-06-12 - 2024-12-31 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Jan Alexandersson
Niclas Lindner
Kenneth Bleckberg
Thilde Dehlsen Wersäll
Patrik Andersson
Boris Sibincic
Raija Strömberg

Suppleanter

Rakel Edda Bjarnadóttir
Fabian Norlin
Johan Lindström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thilde Dehlsen Wersäll, Niclas Lindner, Patrik Andersson, Rakel Edda Bjarnadóttir, Fabian Norlin och Johan Lindström

Firmatecknare

Föreningen tecknas av minst två styrelseledamöter tillsammans, utsedda av styrelsen.

Styrelsemöten

Under året har styrelsen avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsen har under året beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

Revisorer

Ulf Sundborg	Auktoriserad revisor, ordinarie	KPMG
KPMG	Auktoriserad revisor, suppleant	KPMG

Valberedning

Claes Söderblom, Mary-Ann Engström, Cajsa Wersäll, Elaine Bleckberg, Linnea Svanström

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har 10-årsbudgeten uppdaterats.

Årsavgifter

Under året höjdes årsavgifterna med 3,5 %.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	156	100	175	224	305
Skuldsättning, kr/kvm	1 456	1 110	1 113	2 153	2 187
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 507	1 147	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	4
Energikostnad, kr/kvm	220	200	188	174	150 162
Årsavgifter, kr/kvm	752	733	702	678	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	846	870	784	770	754
Nettoomsättning, tkr	8 294	7 982	7 763	7 638	7 490
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 477	-1 162	-997	-530	-945
Soliditet, %	87	90	90	82	82

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

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

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

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

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	77 481 538	0	0	77 481 538
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	47 551 585	0	0	47 551 585
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 667 561	0	288 335	3 955 896
S:a bundet eget kapital, kr	128 700 684	0	288 335	128 989 019

Fritt eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Balanserat resultat, kr	-15 867 309	-1 162 479	-288 335	-17 318 123
Årets resultat, kr	-1 162 479	1 162 479	-1 476 918	-1 476 918
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 029 788	0	-1 765 253	-18 795 041
S:a eget kapital, kr	111 670 896	0	-1 476 918	110 193 978

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 873 666 kr samt ianspråktagande skett med 369 665 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	-17 029 788
Årets resultat, kr	-1 476 918
Reservation till underhållsfond, kr	- 658 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	369 665
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 795 041

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservering till underhållsfond, kr	- 0
Balanseras i ny räkning, kr	-18 795 041

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	8 293 508	7 982 244
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 860	552 644
Summa Rörelseintäkter		8 298 368	8 534 888
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 528 458	-6 217 580
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 101	-157 880
Personalkostnader	Not 6	-260 360	-175 845
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 681 275	-2 584 690
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-590 360
Summa Rörelsekostnader		-9 655 193	-9 726 355
Rörelseresultat		-1 356 826	-1 191 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	215 840	331 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-335 932	-302 824
Summa Finansiella poster		-120 092	28 989
Resultat efter finansiella poster		-1 476 918	-1 162 479
Resultat före skatt		-1 476 918	-1 162 479
Årets resultat		-1 476 918	-1 162 479

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	107 449 518	110 130 793
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	16 276 572	705 088
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		123 726 090	110 835 881

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	5 000	5 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		5 000	5 000

Summa Anläggningstillgångar

123 731 090	110 840 881
-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		277	1 807
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 396 196	886 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	573 960	865 104
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 970 433	1 753 209

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	10 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	10 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	56 280	1 708 090
<i>Summa Kassa och bank</i>		56 280	1 708 090

Summa Omsättningstillgångar

3 026 713	13 461 299
-----------	------------

Summa Tillgångar

126 757 803	124 302 180
-------------	-------------

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	125 033 123	125 033 123
Fond för yttre underhåll	3 955 896	3 667 561
Summa Bundet eget kapital	128 989 019	128 700 684
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-17 318 123	-15 867 309
Årets resultat	-1 476 918	-1 162 479
Summa Ansamlad förlust	-18 795 041	-17 029 788
Summa Eget kapital	110 193 978	111 670 896
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 172 000 000	4 783 382
Summa Långfristiga skulder	2 000 000	4 783 382
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1812 701 581	6 097 007
Leverantörsskulder	772 068	242 225
Skatteskulder	29 093	57 183
Övriga kortfristiga skulder	Not 194 563	7 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 201 056 520	1 444 098
Summa Kortfristiga skulder	14 563 825	7 847 903
Summa Skulder	16 563 825	12 631 285
Summa Eget kapital och skulder	126 757 803	124 302 180

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 356 826	-1 191 467
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 681 275	2 584 690
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 681 275	2 584 690
Erhållen ränta	220 090	327 563
Erlagd ränta	-312 664	-296 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 231 875	1 424 534
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	267 659	-397 635
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	88 080	342 884
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	355 739	-54 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 587 614	1 369 783
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-15 571 484	-8 083 731
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 571 484	-8 083 731
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 821 192	-178 808
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 821 192	-178 808
Årets kassaflöde	-10 162 677	-6 892 756
Likvida medel vid årets början	12 591 364	19 484 121
Likvida medel vid årets slut	2 428 687	12 591 364

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 stomme, grund:	73,33 år
Avskrivningstid på fönster:	40 år
Avskrivningstid på laddstolpar:	10 år
Avskrivningstid på stammar, värme:	54,75 år
Avskrivningstid på el:	28,58 år
Avskrivningstid på fasader:	11,25 år
Avskrivningstid på fönster:	18,33 år
Avskrivningstid på yttertak:	10,08 år
Avskrivningstid på ventilation:	5,58 år
Avskrivningstid på hiss:	10 år
Avskrivningstid på inre UH:	73,33 år
Avskrivningstid på styr och övervak:	7,92 år
Avskrivningstid på rest:	73,33 år
Avskrivningstid på dränering:	50 år
Avskrivningstid på inventarier:	10 år
Avskrivningstid på relining 2019:	15 år
Avskrivningstid på hissar 2020:	25 år
Avskrivningstid på yttertak:	40 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	7 176 966	6 953 021
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	162 000	0
	Hyror bostäder	400 152	400 152
	Hyror lokaler	36 400	34 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	290 720	268 167
	Hyror förbrukningsbaserad	8 944	0
	Hyror informationsöverföring	0	163 084
	Hyror övrigt	119 907	79 271
	Övriga primära intäkter	137 231	111 734
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 332 321	8 009 829
	Avgiftsbortfall	0	-7 149
	Hyresbortfall	-38 813	-20 436
	<i>Summa</i>	-38 813	-27 585
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 293 508	7 982 244
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 860	552 644
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 860	552 644
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-453 483	-417 513
	Snö och halk-bekämpning	-89 556	-238 567
	Reparationer	-558 975	-368 848
	Planerat underhåll	-369 665	-181 741
	Försäkringsskador	-900	-536 954
	El	-360 898	-277 878
	Uppvärmning	-1 569 040	-1 437 697
	Vatten	-291 693	-244 646
	Sophämtning	-313 265	-256 796
	Fastighetsförsäkring	-133 954	-116 449
	Kabel-TV och bredband	-356 815	-349 459
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-239 458	-241 402
	Förvaltningsavtalskostnader	-256 265	-247 544
	Tomträttsavgäld	-1 474 750	-1 301 750
	Övriga driftkostnader	-59 740	-338
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 528 458	-6 217 580

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-247
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 098	-6 564
	Administrationskostnader	-45 386	-32 562
	Extern revision	-26 250	-25 000
	Konsultkostnader	0	-6 788
	Medlemsavgifter	-14 541	-5 730
	Föreningsverksamhet	-34 200	-26 480
	Övriga förvaltningskostnader	-40 626	-54 509
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-185 101	-157 880
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-207 004	-138 000
	Sociala avgifter	-53 356	-37 845
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-260 360	-175 845
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-590 360
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-590 360
Not 8	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	779	901
	Ränteintäkter placeringar	214 873	20 587
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	188	310 325
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	215 840	331 813
Not 9	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	-330 518	-301 912
	Övriga räntekostnader	-5 414	-912
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-335 932	-302 824

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	141 157 722	134 867 841
	Årets investeringar	0	8 444 339
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-2 154 458
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	141 157 722	141 157 722
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 026 929	-30 006 337
	Årets avskrivningar	-2 681 275	-2 584 690
	Omklassificeringar	0	1 564 098
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 708 204	-31 026 929
	<i>Utgående redovisat värde</i>	107 449 518	110 130 793
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 386 000	1 386 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	195 000 000	195 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	826 000	826 000
	<i>Summa</i>	320 212 000	320 212 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 858 550	51 858 550
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	51 858 550	51 858 550
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	705 088	475 337
	Årets investeringar	15 571 484	229 752
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	16 276 572	705 088
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	5 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	5 000	5 000
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 372 407	883 274
	Övriga fordringar	23 789	3 024
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 396 196	886 298

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	4 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	573 960	860 854
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	573 960	865 104

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	1 000 000
Övriga kortfristiga placeringar	0	9 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	10 000 000

Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	0	1 066
Bankkonto 1	56 280	1 707 024
<i>Summa Kassa och bank</i>	56 280	1 708 090

Not 17	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>
Stadshypotek AB	1,1%	2025-09-30	4 783 382	99 996
Stadshypotek AB	3,05%	2025-03-03	4 698 199	48 812
Stadshypotek AB	3,2%	2025-03-27	1 220 000	30 000
Stadshypotek AB	3,8%	2025-01-02	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,5%	2026-09-30	2 000 000	0
			14 701 581	178 808

Långfristig del	2 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 701 581
Kortfristig del	12 701 581
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	178 808
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	715 232
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,1%	2025-09-30	4 783 382	99 996
Stadshypotek AB	3,05%	2025-03-03	4 698 199	48 812
Stadshypotek AB	3,2%	2025-03-27	1 220 000	30 000
Stadshypotek AB	3,8%	2025-01-02	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,5%	2026-09-30	2 000 000	0
			14 701 581	178 808

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 12 701 581

Kortfristig del 12 701 581

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Depositioner	356	356
Momsskuld	3 932	3 557
Övriga kortfristiga skulder	275	3 477
<i>Summa Övriga skulder</i>	4 563	7 390

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	659 701	670 660
Upplupna räntekostnader	47 269	24 001
Övriga upplupna kostnader	349 550	749 437
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 056 520	1 444 098

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.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.