



# Årsredovisning

för

## Brf Racketen

769624-0428

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Racketen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK). Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Siffror inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Detta är föreningens trettonde räkenskapsår sedan registreringen 2011 och det elfte året sedan den byggande styrelsen avgick.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Inflyttning skedde med början under kvartal 2, 2014.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen innehar sedan den 1 april 2022 marken med äganderätt.

#### Arbete med underhåll av fastigheten

Vår fastighet har nu varit i bruk i 10 år. Föreningens ekonomi hade byggts upp för att möjliggöra de reparationer, förbättringar och underhåll som med tiden visat sig angelägna för att bibehålla vår fastighet och gemensamma boendemiljö i gott skick. Ett omfattande arbete har lagts ned på att planera och leda de många projekt som under året genomförts, antingen med hjälp av anlitade entreprenörer eller med eget arbete. Som resultat har vi kunnat bocka av många åtgärder och vi har klarat att finansiera och bekosta samtliga åtgärder inom vår egen ekonomi, utan behov av ny upplåning. Projekten redovisas översiktligt nedan i avsnittet "väsentliga händelser under räkenskapsåret".

#### Arbete med föreningens lån, räntor och amorteringar

Våra banklån utgörs av kvarvarande lån från föreningens bildande samt de lån som togs i samband med friköpet av marken under 2022. Alla våra lån är bundna med varierande löptider och räntesatser. Det ger oss ökad riskspridning och förutsebara räntekostnader. I tider med stigande räntenivåer uppstår en fördröjning innan räntehöjningar slår igenom på våra lån, men samma fördröjning inträder vid räntesänkningar. Där använder vi amorteringsmöjligheter för att dämpa den effekten.

Under året förföll ett lån på 1 255 000 kr som löpte med 0,71% ränta. Efter planenlig och extra amortering med 270 000 kr bands lånet om på två år till fast ränta 2,78%, en tydlig illustration av hur stigande marknadsräntor påverkar oss. Under 2024 amorterade vi totalt 1 386 000 kr (916 000 kr) på våra lån varav 1 255 000 kr (770 000 kr) var extra amorteringar.



Vi bedömer att våra lån som förfaller t o m 2025 sannolikt får högre ränta vid kommande omplacering, därefter kan det vända. Styrelsen har redan tagit höjd för ökade räntekostnader och någon ytterligare förändring av årsavgiften 2025, till följd av ökande räntekostnader, förväntas inte.

Räntekostnaden 2024 var 3,15% (2,35%) av genomsnittligt lån.

#### Reserver för framtida underhåll (sparande)

Sedan föregående år har vi tillämpat en stramare hantering av kostnader för underhåll. Det betyder att merparten av årets underhållskostnader har belastat årets resultat och finansierats med likvida medel. Det huvudsakliga motivet till förändringen var att synliggöra hur årets underhåll och förändringar av underhållsfonden påverkar och är kopplat till årets resultat.

Årets underhållsåtgärder uppgick till 193 000 kr varav 153 000 kr kostnadsfördes och resterande 40 000 kr togs från den buffertfond för underhåll som startades 2023. Under 2024 avsattes ytterligare 325 000 kr till denna buffertfond som därmed uppgår till 585 000 kr vid utgången av 2024. När vi valt att synliggöra årets kostnader, avsättningar och uttag för underhåll, får det en direkt resultatpåverkan. 2024 har resultatet sänkts med 478 000 kronor motsvarande årets kostnader för utfört underhåll och nettoförändringen av vår extra underhållsfond.

I tidigare använd redovisningsmodell fick detta inte samma effekt på resultatet. Det bokfördes dessutom med ett års eftersläpning och utan koppling till likvida medel.

Kostnader för *reparationer* bokförs separat och belastar årets resultat utöver utfört underhåll.

Vi har inga problem med obetalda avgifter i föreningen.

#### 2024 års ekonomi i sammandrag

Vi sammanfattar 2024 års ekonomiska verksamhet med att konstatera att de många projekten har kunnat genomföras i linje med förväntningarna. Samtidigt har löpande drift, avsättningar för framtida underhåll och kraftfulla amorteringar på våra fastighetslån kunnat genomföras. Kostnader för genomförande av de olika projekten är, även om nya projekt tillkommer framöver, lite av engångskaraktär. Under 2024 lägger sig kostnaden för projektens genomförande ovanpå övriga traditionella kostnader och vi får ett större underskott på sista raden än vi sett de senaste åren. Efter återläggning av årets avskrivningar återstår dock 635 000 kr (1 321 000 kr) i operativt resultat. Även om det utgör knappt hälften av fjolårets operativa resultat var det förväntat. Det operativa resultatet är viktigt eftersom det säkerställer att vi klarar den löpande verksamheten. Med välskötta finanser behåller vi handlingsutrymme och möjligheter till att hantera oförutsedda händelser. Lägre marginaler motiverar fortsatt uppmärksamhet på hur vår ekonomi utvecklas.

#### Avskrivningar

Bokföringsnämnden fastslog 2014 att progressiv avskrivning av byggnader inte får tillämpas för bostadsrättsföreningar, utan endast linjär avskrivning. Det innebär för Brf Racketen (och ett stort antal andra bostadsrättsföreningar) att resultatet årligen kommer att belastas med väsentligt högre avskrivning än vad den ekonomiska planen baserades på. Vi kommer därför att uppvisa negativa resultat under flera år framöver. Avskrivningar innebär bokföringsmässiga transaktioner och är inget utflöde av likvida medel. Så länge fastighetens bokförda värde är större än våra samlade underskott har föreningen inte problem med den långsiktiga ekonomin. Det väsentliga är att kassaflödet är positivt över tid och att medel reserveras för framtida underhåll och amorteringar.



#### Föreningens stadgar

Föreningens nu gällande stadgar antogs efter två på varandra följande ordinarie föreningsstämmor, den senaste på föreningsstämman 2024, och registrerades av Bolagsverket 2024-07-17. Förändringarna följer skärpningar av bostadsrättslagen från 2023 avseende renoveringar och rösträtt.

#### Föreningens byggnad, tomträtt och friköpta tomt

Föreningen var fram till den 31 mars 2022 innehavare till tomträtten Stockholm Racketen 12 i Stockholms kommun. Efter genomfört friköp av tomten är föreningen sedan den 1 april 2022 ägare till fastigheten Racketen 12 i Stockholms kommun. Efter friköpet upphörde tomträttsavgälden som för 2024 skulle ha varit 760 000 kr/år (731 700 kr/år)

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med totalt 44 bostadsrätter samt en lokal. Den totala boarean (BOA) är 4 006 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 48 kvm. Garage i två plan anges till totalt 1 683 kvm. Fastighetsarealen uppgår till 1 521 kvm. Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 4 juli 2014. En femårsbesiktning gjordes i juni 2019. Därefter gällde en ansvarstid på ytterligare fem år, d v s tio år totalt efter övertagandet från NCC.

I byggnaden finns också två garageplan med totalt 60 bilparkeringsplatser och 4 MC-platser, varav 38 p-platser för bilar och fyra platser för MC disponeras av föreningen. Återstående 22 bilplatser (på övre planet) disponeras enligt ett servitutsavtal vederlagsfritt av SALK. Efterfrågan på föreningens platser har ökat under året. Vid slutet av året var 37 av totalt 38 av föreningens bilplatser uthyrda samt 1 av totalt 4 MC-platser. Detta ger 97% (92%) beläggning av bilplatserna och 25% (50%) av MC-platserna.

#### Lägenhetsfördelning

2 rum och kök, 7 st.  
3 rum och kök, 16 st.  
4 rum och kök, 17 st.  
5 rum och kök, 4 st.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Försäkringsgivare t o m 30 april 2024 var försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkring filial, Stockholm. Sedan den 1 maj 2024 är försäkringen tecknad genom Söderberg & Partners i samarbete med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringsgivare är Folksam.

#### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata med erforderliga anordningar tillsammans med fastigheterna Racketen 8,9,10,11 samt Alvik 1:18.

Brf Racketens andelstal för gemensamhetsanläggningen är 8/100. Förvaltning sker genom Racketen i Alviks samfällighetsförening.

#### Väsentliga servitut

Fastigheten har två belastande servitut avseende innergård samt område i parkeringsgarage. Fastigheten har tre servitut till förmån avseende utfart, terrassområde samt för pelare och balkar.

#### Ändrade avtal med leverantörer.

Föreningen har avtal med flertalet underleverantörer för den löpande verksamheten. Vanligen är avtalen tecknade på 12 månader med automatisk förlängning, men avtal med längre löptid förekommer. Under året har förändringar eller nya avtal slutits för och med:

|                                                |                                                      |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Elhandel t.o.m. 30.11.24<br>Fr.o.m. 1.12.24    | E.On kundsupport Sverige AB<br>Stockholms Elbolag AB |
| Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg   | Folksam via Söderberg & Partners AB                  |
| Förpackningsinsamling, tidningar, småbatterier | PreZero Recycling AB                                 |
| Sophämtning, restavfall + matavfall            | Stockholm Vatten & Avfall AB                         |
| Tvätt o byte av entrémattor                    | Elis Textil Service AB                               |
| Vinterunderhåll våren 24                       | Tingvalla Mark AB                                    |
| Vinterunderhåll hösten/vintern 2024-2025       | Brf Racketen genom självförvaltning                  |

#### Föreningens hyreskontrakt

Med föreningens lokalhyresgäst finns följande hyreskontrakt:

| <u>Verksamhet</u>                                                                           | <u>Momspliktig</u> | <u>Yta</u> | <u>Löptid t o m</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|---------------------|
| Hairgallery Alvik AB                                                                        | ja                 | 48 kvm     | 2029-08-31          |
| Lokalhyresavtalet har förlängts på liknande villkor för ytterligare fem år från 2024-09-01. |                    |            |                     |

Disponibla parkeringsplatser i garaget hyrs ut på separata avtal med kvartalsvis förlängning. Platserna hyrs av medlemmar eller externa hyresgäster. Garagehyran är momspliktig.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler och uthyrning av garageplatser. För de boendes uppmätta förbrukning av el och varmvatten redovisas moms i enlighet med momslagen.

#### Anställda

Föreningen har inga anställda.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2024 haft följande sammansättning:

#### ***Ledamöter***

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Max Adler               | ordförande      |
| David Markus            | vice ordförande |
| Jonatan Henriksson      | sekreterare     |
| Kari Blomqvist Eriksson | övrig ledamot   |
| Christer Kågström *)    | övrig ledamot   |

#### ***Suppleanter***

|                     |
|---------------------|
| Jan V Bergqvist     |
| Valerie Clarberg    |
| Marie-Alice Wallard |

\*) Christer Kågström lämnade, på egen begäran, styrelsen den 22 december 2024 som resultat av sin arbetsgivares policy avseende möjliga jävsliknande situationer. Han har därefter stått till styrelsens förfogande.

En suppleant har växelvis utsetts för att vid behov fylla den vakanta ledamotsplatsen.



Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (13) protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Vid föreningsstämman 2024 valdes följande personer till valberedningen:

Carin Lagerstam, sammankallande (omval)

Lars Hammarbäck (omval)

#### Revisorer

Som revisorer omvaldes BoRevision i Sverige AB med Ola Trané (omval) som revisor och Joakim Mattsson (nyval) som revisorssuppleant. Stockholmskontoret av revisionsbyrå ombildades under hösten 2024 till Kungsbron Borevision AB.

#### Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen för föreningens verksamhet är registrerad av Bolagsverket den 17 december 2012. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket samma dag.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. IMD (individuellt mätt och debiterad förbrukning), d.v.s. varmvatten och el, ingår inte. Inte heller ev. garageplatshyra. I övrigt täcker årsavgiften föreningens budgeterade kostnader för all drift. Årsavgifterna justerades i januari 2024 genom en ökning med 3% i avsikt att kompensera för stigande kostnader sedan den senast genomförda justeringen av årsavgifterna, i januari 2023 med 15%. Inför 2025 har styrelsen aviserat en mindre justering från 1 januari 2025 med 2,44 %.

#### Förbrukningsavgifter

Varje lägenhet faktureras för IMD volymer av varmvatten och el. Vår lokalhyresgäst dessutom för volym VA (kallvatten/avlopp).

Individuellt uppmätt och utdebiterad volym är momsbelagd. Styrelsen har ambitionen att anpassa utdebiteringen till faktiska kostnadsnivåer.

Tariffändring skedde senast i januari 2024 för att motsvara prishöjningen på dessa inköp.

Beslut har fattats om ytterligare prisjustering för förbrukning från 1 januari 2025 till följd av ökade inköpspriser på IMD-artiklar.

#### Garagehyror

Månadshyra för garageplats hade varit oförändrade sedan inflyttningen 2014. En höjning av månadshyran genomfördes från den 1 januari 2024 med ca 4,3 % och innebär en ökning med 75 kr per bilplats och med 25 kr per MC-plats. Alla prisuppgifter inkl. 25% moms.

Inför 2025 planeras ingen ytterligare justering av garagehyran.

#### Arvoden

Vid föreningsstämman 2024 beslöts att arvodet till styrelseledamöter och suppleanter skall motsvara två prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter, per år att fritt fördelas mellan styrelsens ledamöter och suppleanter. Ersättning till föreningens revisorer utgår med skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Underhållsfond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter BOA (boarea) och LOA

(lokalarea) exklusive areor för garage.

*Styrelsen är väl medveten om vikten av reserver för framtida underhåll.* Under 2023 utreddes hur avsättningar till underhåll sker och hur dessa beslut fyller sitt syfte. Efter samråd med sakkunniga gjordes från och med 2023 års redovisning förändringar i rutinen. Detta bl.a. för att synliggöra att årets kostnad för planerat underhåll under samma år belastar resultatet. Vidare att om verklig underhållskostnad skulle avvika från den budgeterade, regleras det mot den extra underhållsfonden. På så vis tryggas genomförandet av beslutat underhåll. Genom att använda underhållsplanen som stöd för styrelsens arbete med att identifiera aktuella underhållspunkter och underhållsintervall, fattas beslut om kommande underhållsbehov. Styrelsen bedömer då också kostnaden för dessa åtgärder. På det viset eftersträvas uppdaterad och bästa användning av underhållsmedel. Historiskt sett har det visat sig att kostnaderna i underhållsplanen är överskattade. Det gäller sannolikt även i den nu till 50 år förlängda planen. Inför aktuella underhållsåtgärder krävs därför en aktuell kostnadskalkyl.

Bedömer styrelsen att möjligheter eller behov föreligger för extra avsättning till underhållsfonden, sker det innan den löpande bokföringen för året avslutas. Transaktionen blir en del av den balans- och resultaträkning som föreläggs stämman för godkännande. Stämmobeslutet om godkännande av årets balans- och resultaträkning föregås alltid av ett yttrande från föreningens valda revisor.

Den i stadgarna angivna avsättningen med 30 kronor / kvm, och rutinen härför, ändras inte. Därför föreslår styrelsen att stämman enligt stadgarna, på traditionellt vis, avsätter 30 kr/kvm BOA+LOA exkl garageareor, dvs 122 000 kr.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatten för lokaler 2022-2024 är fastställd till 103 150 kr per år vilket motsvarar en (1%) procent av taxeringsvärdet för lokaldelen i fastigheten. Merparten av fastighetsskatten genereras av taxeringsvärdet för de P-platser som SALK disponerar vederlagsfritt.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringen för 2022 – 2024 anger taxeringsvärdet till 214 315 000 kr varav byggnadsvärdet är 129 800 000 kr och markvärdet 84 515 000 kr. Värdeår är 2014. Taxeringsvärde för lokaler med tillhörande del av markvärdet är 10 315 000 kr. Nytt taxeringsbeslut förväntas 2025.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Räntekostnader

Årets räntekostnader, för föreningens upptagna banklån, var 1 752 283 kr (1 335 068 kr). Räntekostnad 2024 var 3,19 % (2,37 %) av föreningens lån per den 31 december 2024.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### Ordinarie föreningsstämma

Den 27 maj 2024 genomfördes den ordinarie föreningsstämman, en traditionell stämma med fysisk närvaro eller via fullmakt. Antalet röstberättigade var 25, varav 5 via fullmakt.



### Trivselåtgärder

Den traditionella vårstädningen genomfördes liksom höststädningen som fokuserade på nödvändig hantering av gårdsutrustning och lättare städuppgifter. Ett trevligt mingel i foajén, med glögg och lussebullar i samband med 1:a advent kunde också arrangeras.

### Utfört underhåll (U) och större reparationer (R).

Gränsdragning mellan underhåll(U) och reparation (R) kan ibland vara flytande. Huvudlinjen är att underhåll i princip skall bottna i vår underhållsplan och alltid vara beslutad av styrelsen för genomförande under aktuellt år. Resten är reparationer. En åtgärd kan omfatta både underhåll och reparation. Som tidigare nämnts har vi under 2024 genomfört ett stort antal projekt som krävt omfattande förstudier och planering.

Bland genomförda åtgärder kan nämnas:

- Rensning av hängrännor. (U)
- Taksäkerhetsbesiktning. (U)
- Dammbindning (behandling med kristalliserande tätningsmedel) av betonggolv i soprum, nedre garageplan, infartsramp samt förbindelseramp till plan -1 i garage. (U)
- Målning av parkeringslinjer vid föreningens platser i garaget. (U)
- Högtryckstvätt av sopkärl och soprum. (R)
- Riktning av hängränna, reparation av stuprörsinfästning, byte av värmekabel och kopplingsplintar till värmekabel i hängrännor/stuprör. (R)
- Reparation av påkörningsskada, mur vid garageinfart. (försäkringsskada) (R)
- Slipning och lackning av träpartier vid nedre fasader mot gatan och gavel vid frisör, dörrar mot gården. (R)
- Montering av skyddande plåtar nedre del främre fasad, gavel frisör, dörr mot gård. (R)
- Reparation av pergolans övre del, målning och montering takpapp. (R)
- Beskärning av träd på innergården (R)
- OVK av frisörlokal. (U)
- Vinylmattor inlagda i förbindelsegångar och slussar mot garage. (R)
- Lyft och jämnat till trottoarplattor vid gavel utanför frisörsalongen. (R)
- Hissreparation slitagedelar och manöverknappar. (R)
- Förnyad energideklaration för fastigheten. (U)
- Bytt ut leksandlåda mot nykonstruerad, bytt leksand, kompletterat grus på gård. (R)
- Anpassning av soprum för obligatorisk insamling av matavfall. (R)
- Samordnat och planerat kollektiv kontroll och reparation av fönster och fönsterdörrar i 40 lägenheter där infästningar visat sig för klena och andra slitageskador uppstått. (bostadsrättsinnehavarna bekostade insatsen)
- NCC har åtgärdat garantiärendet genom att montera ny panelskiva på nedre del av främre fasad. Även bytt isolering och dränering vid mur mot hotell Scandic i försök att stoppa vatteninträngning i garaget. Problemet kvarstår dock. Båda åtgärder har bekostats av NCC och reklamationerna är ännu ej slutbesiktigade.

Utöver tidigare nämnda kostnader för underhållsåtgärder har årets kostnader för reparationer uppgått till ca 435 000 kronor.

### Årlig syn genomförd av styrelsen

Den stadgeenliga årliga fastighetsgenomgången utfördes av styrelsen den 11 januari 2025. Begynnande skador på tidigare reparerade ytor av betonggolv i garaget plan-1 skall diskuteras med NCC. Påkörda vattenledningsrör vid garageinfartens tak skall riktas och ny isolering monteras. I övrigt endast mindre åtgärder att se över vid tillfälle.



### Hemsidan

Hemsidan har vid behov uppdaterats med uppgifter om service och annat av intresse för medlemmarna. Under året har styrelsen sammanställt aktuell information och meddelanden till de boende i form av nio distribuerade informationsblad av varierande omfattning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 st och avgående medlemmar 4 st. Vid utgången av räkenskapsåret fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 st överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges. Beräkningen avser utgången av respektive år.

|                                                          | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                          | 4 752   | 4 545   | 3 869   | 3 642   |
| Resultat efter finansiella poster                        | - 1 973 | - 1 287 | - 1 479 | - 1 503 |
| Soliditet %                                              | 82      | 82      | 82      | 89      |
| Resultat exkl. avskrivningar                             | 634     | 1 321   | 1 129   | 1 104   |
| Årsavgifter/kvm boarea BOA inkl. IMD (kr)                | 986     | 946     | 780     | 728     |
| Årsavgifter/kvm boarea BOA exkl. IMD (kr)                | 903     | 877     | 713     | 663     |
| Årsavgifter exkl. IMD, andel av totala rörelseintäkter % | 74      | 76      | 73      | 73      |
| Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)          | 13 733  | 14 079  | 14 308  | 6 553   |
| Skuldsättning/kvm totalyta (kr) *)                       | 9 589   | 9 829   | 9 989   | 4 575   |
| Energikostnad kr/kvm *) **) ***)                         | 67      | 71      | 44      | 60      |
| Sparande kr/kvm                                          | 194     | 282     | 197     | 192     |
| Räntekänslighet %                                        | 15      | 16      | 20      | 10      |
| Nettoskuldsättning för föreningen (kr)                   | 53 681  | 55 067  | 56 028  | 24 194  |
| Lån relaterat till anskaffningsvärden (%)                | 18,74   | 19,21   | 19,52   | 10,07   |

\*) Med totalyta avses här BOA+LOA inkl. garage men exklusive serviceutrymmen, allmänna utrymmen och innergård.

\*\*) Nettoredovisat efter avräkning för IMD-intäkter avseende varmvatten och el som inte ingår i årsavgiften.

\*\*\*) Havererad värmepump påverkar energikostnad under 2022-2023 och delvis 2024 på ett onormalt sätt.

### Upplysningar om föreningens förlust.

Föreningen redovisar ett **räkenskapsmässigt** underskott. Efter återläggning av avskrivningar framkommer det operativa resultatet. Vårt operativa resultat är, och har alltid varit, positivt och av en storleksordning som visat att vi kan betala löpande räkningar, kostnader för

underhåll och räntor samt göra både planenliga och frivilliga amorteringar. Under 2024 framkom ett lägre operativt resultat än vanligt. Det var förväntat p.g.a. att vi genomfört flera planerade projekt som det dessutom hade sparats ihop till tidigare. Att vi numera kostnadsför avsättning till framtida underhåll sänker också årets resultat.

Våra finanser är välskötta och vi bedömer att *föreningen har fortsatta goda möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, trots ett räkenskapsmässigt underskott.*

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### *Soliditet %*

Eget kapital i relation till balansomslutning. Soliditeten, som bör överstiga 30%, anger föreningens stabilitet eller förmåga att motstå förluster och överleva på längre sikt.

#### *Resultat exkl. avskrivningar*

Årets resultat efter återläggning av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet. Avskrivningar innebär inget utflöde av medel från föreningen.

#### *Årsavgifter/kvm BOA inkl. IMD*

Föreningens årsavgifter för bostäder upplåtna med bostadsrätt inkl. IMD debitering avseende varmvatten och el enl. uppmätt förbrukning, dividerat med BOA.

#### *Årsavgifter/kvm BOA exkl. IMD*

Föreningens rena årsavgifter för bostäder upplåtna med bostadsrätt exkl. IMD debitering avseende varmvatten och el, dividerat med BOA.

#### *Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter.*

Visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter (exkl. IMD) för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### *Skuldsättning/kvm BOA (tidigare kallat fastighetslån/kvm)*

Räntebärande skulder delat med kvm BOA.

#### *Skuldsättning/kvm totalyta.*

Räntebärande skulder delat med ytan som föreningen tar ut avgift eller hyra för.

#### *Energikostnad/kvm.*

Kostnad för uppvärmning, el och vatten efter avdrag för IMD-intäkter delat med kvm totalyta.

#### *Sparande/kvm.*

Årets resultat, justerat genom återföring av årets värdeminskning och kostnadsfört underhåll.



Räntekänslighet %.

Föreningens räntebärande skulder delas med årsavgiften för bostäder och visar hur mycket avgiften kan behöva höjas per kvm BOA vid ökad räntekostnad.

*Föreningens nettoskuldsättning kvm totalyta. Lägenhetens nettoskuldsättning.*

Föreningens räntebärande skulder minus kassa- och bankmedel. Multipliceras detta tal med lägenhetens andelstal erhålles lägenhetens nettoskuldsättning, andel i föreningens skulder.

## Förändringar i eget kapital

|                                                               | Medlems<br>insatser | Uppskriv-<br>ningsfond | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat  |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Belopp vid årets<br/>ingång</b>                            | <b>229 300 000</b>  | <b>47 139 600</b>      | <b>2 945 669</b>               | <b>- 17 084 124</b>    | <b>- 1 286 785</b> |
| <i>Resultatdisposition<br/>enligt förenings-<br/>stämmen;</i> |                     |                        |                                |                        |                    |
| Balanseras i ny<br>räkning                                    |                     |                        |                                | - 1 286 785            | 1 286 785          |
| Förändring av<br>underhållsfond                               |                     |                        | 122 000                        | - 122 000              |                    |
| Årets resultat                                                |                     |                        |                                |                        | - 1 973 442        |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>                            | <b>229 300 000</b>  | <b>47 139 600</b>      | <b>3 067 669</b>               | <b>- 18 492 910</b>    | <b>- 1 973 442</b> |

Sedan 2021 är medlemsinsatser och upplåtelseavgifter sammanslagna och redovisas under rubriken medlemsinsatser.

## Resultatdisposition

*Medel att disponera:*

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Balanserat resultat | - 18 492 910        |
| Årets resultat      | - 1 973 442         |
| <b>Summa</b>        | <b>- 20 466 352</b> |

*Förslag till disposition:*

|                                               |                     |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| Avsättning till underhållsfond enligt stadgar | 122 000             |
| Balanseras i ny räkning                       | - 20 588 352        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>- 20 466 352</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

|                                           | NOT | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023 12-31 |
|-------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
|                                           | 1   |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                    |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                           | 2   | 4 752 344                | 4 544 690                |
| Övriga rörelseintäkter                    | 3   | 164 893                  | 83 833                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>              |     | <b>4 917 237</b>         | <b>4 628 523</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                   |     |                          |                          |
| Driftskostnader                           | 4   | - 2 222 823              | - 1 660 461              |
| Övriga externa kostnader                  | 5   | - 211 836                | -220 401                 |
| Personalkostnader                         | 6   | - 137 760                | -126 503                 |
| Avskrivningar                             |     | - 2 607 500              | - 2 607 500              |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>             |     | <b>- 5 179 919</b>       | <b>- 4 614 865</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                    |     | <b>- 262 682</b>         | <b>13 658</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                 |     |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 41 796                   | 34 625                   |
| Rätekostnader och liknande resultatposter |     | - 1 752 556              | - 1 335 068              |
| <b>Summa finansiella poster</b>           |     | <b>- 1 710 760</b>       | <b>- 1 300 443</b>       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |     | <b>- 1 973 442</b>       | <b>- 1 286 785</b>       |
| <b>Resultat före skatt</b>                |     | <b>- 1 973 442</b>       | <b>- 1 286 785</b>       |
| <b>Årets resultat</b>                     |     | <b>- 1 973 442</b>       | <b>- 1 286 785</b>       |



## BALANSRÄKNING

NOT

2024-12-31

2023-12-31

1

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

|                                                     |   |                    |                    |
|-----------------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader, mark samt rätt att teckna tomträttsavtal | 7 | 314 023 125        | 316 630 625        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>       |   | <i>314 023 125</i> | <i>316 630 625</i> |

**Summa anläggningstillgångar**

**314 023 125**

**316 630 625**

#### Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

|                                              |   |                |                |
|----------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |   | 84 047         | 2 081          |
| Övriga fordringar                            | 8 | 220 654        | 248 277        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 334 712        | 373 571        |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>         |   | <i>639 413</i> | <i>623 929</i> |

*Kassa och bank*

|                             |  |                |                  |
|-----------------------------|--|----------------|------------------|
| Kassa och bank              |  | 902 466        | 1 334 914        |
| <i>Summa kassa och bank</i> |  | <i>902 466</i> | <i>1 334 914</i> |

**Summa omsättningstillgångar**

**1 541 879**

**1 958 843**

**Summa tillgångar**

**315 565 004**

**318 589 468**

## BALANSRÄKNING

NOT

2024-12-31

2023-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 229 300 000        | 229 300 000        |
| Uppskrivningsfond, mark          | 47 139 600         | 47 139 600         |
| Fond för yttre underhåll         | 3 067 669          | 2 945 669          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <i>279 507 269</i> | <i>279 385 269</i> |

##### Fritt eget kapital

|                                 |                     |                     |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Balanserat resultat             | - 18 492 910        | - 17 084 124        |
| Årets resultat                  | - 1 973 442         | - 1 286 785         |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <i>- 20 466 352</i> | <i>- 18 370 909</i> |

#### Summa eget kapital

**259 040 917    261 014 360**

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 10 | 40 478 500        | 55 045 500        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> |    | <i>40 478 500</i> | <i>55 045 500</i> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                   |                  |
|----------------------------------------------|----|-------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 10 | 14 537 000        | 1 356 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 46 176            | 85 909           |
| Skatteskulder                                |    | 206 304           | 206 304          |
| Övriga skulder                               | 11 | 593 762           | 313 332          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 662 345           | 568 063          |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |    | <i>16 045 587</i> | <i>2 529 608</i> |

#### Summa eget kapital och skulder

**315 565 004    318 589 468**



## KASSAFLÖDESANALYS

(enl. direkt metod)

NOT  
1

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023 12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                          |                  |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Rörelseresultat                                          | - 262 681        | 13 658           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. |                  |                  |
| Avskrivningar                                            | 2 607 500        | 2 607 500        |
|                                                          | <b>2 344 819</b> | <b>2 621 158</b> |

|                                                                                       |                |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Erhållen ränta                                                                        | 41 796         | 34 625           |
| Erlagd ränta                                                                          | - 1 752 557    | - 1 335 068      |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i> | <b>634 058</b> | <b>1 320 715</b> |

|                                                        |          |          |
|--------------------------------------------------------|----------|----------|
| Kassaförändringar från förändringar i rörelsekapitalet |          |          |
| - ökning(-) / minskning(+) av kortfristiga fordringar  | - 15 484 | - 78 758 |
| - ökning(-) / minskning(+) av kortfristiga skulder     | 334 978  | 306 563  |

|                                                 |                |                  |
|-------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>953 552</b> | <b>1 548 520</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|------------------|

### Investeringsverksamheten

|                                     |    |           |
|-------------------------------------|----|-----------|
| Uttag från fond för yttre underhåll | -- | - 587 382 |
|-------------------------------------|----|-----------|

|                                                 |           |                  |
|-------------------------------------------------|-----------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>--</b> | <b>- 587 382</b> |
|-------------------------------------------------|-----------|------------------|

### Finansieringsverksamheten

|                                |             |           |
|--------------------------------|-------------|-----------|
| Utbetalning, amortering av lån | - 1 386 000 | - 916 000 |
|--------------------------------|-------------|-----------|

|                                                  |                    |                  |
|--------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>- 1 386 000</b> | <b>- 916 000</b> |
|--------------------------------------------------|--------------------|------------------|

|                         |                  |               |
|-------------------------|------------------|---------------|
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b> | <b>- 432 448</b> | <b>45 138</b> |
|-------------------------|------------------|---------------|

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b> | <b>1 334 913</b> | <b>1 289 775</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>902 465</b>   | <b>1 334 913</b> |

Här visas föreningens in- och utbetalningar under året. Kassaflödesanalysen ska ge en bild av om årsavgiften är rätt avvägd och om inbetalningarna räcker för att betala föreningens utgifter.

Årets kassaflöde är negativt.

Bakom årets negativa kassaflöde låg styrelsens bedömning att det trots en lång rad genomförda projekt fortfarande fanns utrymme för betydande extra amorteringar på föreningens lån. Extra amorteringar var resultatet av en samlad bedömning av föreningens ekonomi och de långsiktiga positiva effekter som extra amorteringar ger.

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2023:1

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och "Årsredovisning i mindre företag" (BFNAR 2016:10), regelverk K2 med kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

#### Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                     | Procent | År     |
|-------------------------------------|---------|--------|
| Byggnader                           | 1,0     | 100 år |
| Rättighet att teckna tomträttsavtal | 1,0     | 100 år |

#### Upplysningar till resultaträkningen

| Not 2                                                                                               | Nettoomsättning        | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                                                                                         |                        | 3 617 902        | 3 514 891        |
| Hyresintäkt lokal + övr. objekt                                                                     |                        | 175 565          | 168 105          |
| Hyresintäkt garage                                                                                  |                        | 618 424          | 576 803          |
| Vatten (IMD)                                                                                        |                        | 91 529           | 68 142           |
| EI (IMD)                                                                                            |                        | 248 924          | 216 749          |
|                                                                                                     |                        | <b>4 752 344</b> | <b>4 544 690</b> |
| Not 3                                                                                               | Övriga rörelseintäkter | 2024             | 2023             |
| Övriga intäkter                                                                                     |                        | 164 893          | 83 833           |
|                                                                                                     |                        | <b>164 893</b>   | <b>83 833</b>    |
| Not 4                                                                                               | Driftskostnader        | 2024             | 2023             |
| Hisskostnader, service o rep                                                                        |                        | 143 939          | 59 817           |
| Reparationer, portar, ytterdörrar, sopsug, värme/UC, takanläggningar, utrymmen inomhus, garaget mm. |                        | 171 894          | 105 837          |
| Entrémattor, hyra/tvätt                                                                             |                        | 7 083            | 7 426            |
| Städkostnad garage                                                                                  |                        | 11 070           | 10 799           |
| Fastighetsskötsel                                                                                   |                        | 195 823          | 222 181          |
| Trädgård och utemiljö                                                                               |                        | 122 073          | 26 385           |
| Kameraövervakning                                                                                   |                        | 10 639           | 0                |
| Underhållskostnad och avsättning för framtida underhåll                                             |                        | 478 000          | 300 000          |



|                                          | 2024             | 2023             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| El (fastighet och lägenheter)            | 408 200          | 215 414          |
| Uppvärmning (fjärrvärme)                 | 205 394          | 255 752          |
| Vatten och avlopp                        | 110 488          | 87 693           |
| Avfallshantering                         | 53 818           | 68 755           |
| Kabel-TV, bredband, IP-telefoni          | 91 772           | 90 865           |
| Vinterunderhåll, snöröjning / sandning   | 44 453           | 48 175           |
| Försäkringskostnader / försäkringsskador | 62 271           | 55 012           |
| Fastighetsskatt                          | 103 152          | 103 152          |
| Övriga driftskostnader                   | 2 754            | 3 198            |
|                                          | <b>2 222 823</b> | <b>1 660 461</b> |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                | 2024           | 2023           |
|-------|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Förbrukningsmaterial och -inventarier                   | 19 666         | 8 515          |
|       | Transport-/hyrbilskostnader                             | 2 740          | 1 852          |
|       | Annonsering                                             | 0              | 9 756          |
|       | Porto och kontorsmaterial                               | 4 925          | 7 738          |
|       | Styrelsemöten                                           | 5 211          | 3 717          |
|       | Revisionsarvode                                         | 28 317         | 18 220         |
|       | Ekonomisk förvaltning inkl. garageadministration        | 90 258         | 95 700         |
|       | IMD administration (mätdata)                            | 9 242          | 9 050          |
|       | Underhållsplan (licens + uppdatering)                   | 8 469          | 41 877         |
|       | Bankkostnader, kreditupplysningar                       | 4 205          | 4 256          |
|       | Medlems- / föreningsavgifter                            | 5 850          | 5 850          |
|       | Externa tjänster (Hemsida, Energideklaration)           | 15 458         | 0              |
|       | Medlemsaktiviteter, årsmöte, jul o påsk arr., städdagar | 14 385         | 10 517         |
|       | Övriga poster                                           | 3 110          | 3 353          |
|       |                                                         | <b>211 836</b> | <b>220 401</b> |

| Not 6 | Personalkostnader             | 2024           | 2023           |
|-------|-------------------------------|----------------|----------------|
|       | Styrelsearvode                | 114 600        | 103 250        |
|       | Bil- och kostnadsersättningar | 968            | 1 206          |
|       | Arbetsgivaravgifter           | 22 192         | 22 047         |
|       |                               | <b>137 760</b> | <b>126 503</b> |

Uppllysningar till balansräkningen

|       |                                                                           |                    |                    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Not 7 | Byggnader, mark och rättighet tomträtt                                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|       | <i>Ingående anskaffningsvärde byggnader</i>                               | 156 950 000        | 156 950 000        |
|       | <i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>                               | 156 950 000        | 156 950 000        |
|       | Ingående avskrivningar byggnad                                            | - 14 517 875       | - 12 948 375       |
|       | Årets avskrivningar                                                       | - 1 569 500        | -1 569 500         |
|       | Utgående avskrivningar byggnad                                            | - 16 087 375       | - 14 517 875       |
|       | <b>Redovisat värde, byggnad</b>                                           | <b>140 862 625</b> | <b>142 432 125</b> |
|       | <i>Ingående anskaffningsvärde mark</i>                                    | 80 000 000         | 80 000 000         |
|       | <i>Utgående anskaffningsvärde mark</i>                                    | 80 000 000         | 80 000 000         |
|       | <b>Redovisat värde, mark</b>                                              | <b>80 000 000</b>  | <b>80 000 000</b>  |
|       | <i>Ingående anskaffningsvärde för rättighet att teckna tomträttsavtal</i> | 103 800 000        | 103 800 000        |
|       | Ingående avskrivningar för rätt att teckna tomträttsavtal                 | - 9 601 500        | - 8 563 500        |
|       | Årets avskrivningar                                                       | - 1 038 000        | -1 038 000         |
|       | Utgående avskrivningar för rätt att teckna tomträttsavtal                 | - 10 639 500       | - 9 601 500        |
|       | <b>Redovisat värde för rätt att teckna tomträttsavtal</b>                 | <b>93 160 500</b>  | <b>94 198 500</b>  |
|       | <b>Redovisat värde, byggnader, mark, rätt att teckna tomträttsavtal</b>   | <b>314 023 125</b> | <b>316 630 625</b> |

Rättighet att teckna tomträffsavgift härstammar från en transaktion i samband med föreningens bildande då byggherren överlät denna rättighet till föreningen mot en ersättning. När föreningen nu har friköpt marken finns inget objektivt värde kvar av denna transaktion men rättspraxis visar att kvarvarande värde inte får skrivas bort utan anses vara en del av byggnadens värde.

Taxeringsvärde byggnader 129 800 000 (129 800 000)  
Taxeringsvärde mark 84 515 000 (84 515 000)

|       |                   |                |                |
|-------|-------------------|----------------|----------------|
| Not 8 | Övriga fordringar | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|       |                   |                |                |
|       | Skattekonto       | 220 654        | 248 277        |
|       |                   | <b>220 654</b> | <b>248 277</b> |



| Not 9 | Förutbetalda kostnader o. upplupna intäkter | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------|---------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Försäkringspremier                          | 21 031         | 15 495         |
|       | Förvaltningsarvode                          | 23 017         | 23 406         |
|       | Bredbandsavgifter                           | 24 301         | 23 121         |
|       | Medlemskap Bostadsrätterna                  | 5 850          | 5 850          |
|       | Programlicens UH-plan                       | 5 671          | 5 633          |
|       | Fjärrvärme Invest 60                        | 249 135        | 299 844        |
|       | Ränteintäkter                               | 5 707          | 222            |
|       |                                             | <b>334 712</b> | <b>373 571</b> |

| Not 10 | Skulder till kreditinstitut               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | SBAB, 2024-09-25, ränta 0,71%             | --                | 1 270 000         |
|        | SBAB, 2025-04-16, ränta 2,02 % *)         | 11 000 000        | 11 000 000        |
|        | Stadshypotek, 2025-09-30, ränta 0,85 % *) | 3 537 000         | 3 537 000         |
|        | SBAB, 2026-09-14, ränta 2,78% *)          | 970 000           | --                |
|        | Stadshypotek, 2026-09-30, ränta 3,89 %    | 2 946 000         | 2 982 000         |
|        | SBAB, 2027-03-17, ränta 3,79 % *)         | 10 700 000        | 10 700 000        |
|        | Stadshypotek, 2028-07-30, ränta 4,27% *)  | 6 600 000         | 7 000 000         |
|        | SBAB, 2029-04-16, ränta 2,68%             | 9 862 500         | 9 912 500         |
|        | Stadshypotek, 2030-07-30, ränta 4,22% *)  | 9 400 000         | 10 000 000        |
|        |                                           | <b>55 015 500</b> | <b>56 401 500</b> |
|        | Därav kortfristig del                     | 14 537 000        | 1 356 000         |

\*) amorteringsfritt lån

Föreningen har lån och amorteringar som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen vid behov kommer att förlängas vid förfall.

| Not 11 | Övriga skulder                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | Moms, oktober – december                 | 8 596          | 13 332         |
|        | Extra avsättning till planerat underhåll | 585 167        | 300 000        |
|        |                                          | <b>593 762</b> | <b>313 332</b> |

| Not 12 | Upplupna kostnader o. förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------------------------------------|------------|------------|
|        | Räntekostnader                              | 56 542     | 60 075     |
|        | Förutbetalda avgifter och hyror             | 401 900    | 388 457    |

|                                                    | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| EI                                                 | 30 109         | 45 649         |
| Fjärrvärme                                         | 11 980         | 18 326         |
| Vatten                                             | 28 178         | 22 073         |
| Renhållning                                        | 8 602          | 9 037          |
| Övriga upplupna kostnader o. förutbetalda intäkter | 99 654         | 3 196          |
| Revisionsarvode                                    | 25 380         | 21 250         |
|                                                    | <b>662 345</b> | <b>568 063</b> |

| Not 13 | Ställda säkerheter       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|        | Fastighetsinteckningar   | 58 360 000        | 58 360 000        |
|        | Summa ställda säkerheter | <b>58 360 000</b> | <b>58 360 000</b> |

#### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vår lokalhyresgäst har sålt sin verksamhet till en ny operatör i samma bransch varvid hyresavtalet, efter föreningens godkännande, överläts i oförändrat skick. Den nya innehavaren, Salong Alvik AB, tillträdde den 1 februari 2025.

## UNDERSKRIFTER

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Max Adler  
Ordförande

David Markus  
Styrelseledamot

Jonatan Henriksson  
Styrelseledamot

Kari Blomqvist Eriksson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ola Trané  
Revisor  
Kungsbron BoRevision AB



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JONATAN HENRIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 8221d9f08adaa9[...]ba95777ac6119

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-04-10 05:12:46 UTC



## KARI BLOMQVIST ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 10f71dfdf7bba1[...]9cb1ee5503284

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-04-10 06:24:58 UTC



## David Shirzad Markus

Styrelseledamot

Serienummer: f075080e5dbb3a[...]050c1041fb4cd

IP: 84.17.xxx.xxx

2025-04-10 19:20:26 UTC



## Max Adler

Ordförande

Serienummer: 69939a6f11825f[...]062b562ccaabb

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-04-10 20:12:13 UTC



## Ola Mats Erik Trané

Revisor

Serienummer: 3d070135f4bcda[...]63fb2d28945fb

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-11 08:01:35 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Racketen, org.nr. 769624-0428

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Racketen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Racketen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Ola Mats Erik Trané**

Revisor

Serienummer: 3d070135f4bcda[...]63fb2d28945fb

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-11 08:02:13 UTC



Penneo dokumentnr: 011D7A-PH1D1AM74D-3QHM6-736KF-YMNDV

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.