

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Alviks Torn

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Alviks Torn, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och bildades 2012-04-30. Registrering hos Bolagsverket skedde 2012-05-15.

Föreningen har som 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Stadgarna registrerades första gången 2012-05-15. Härefter har stadgeändringar gjorts och senaste registrering skedde hos Bolagsverket 2025-01-13.

Föreningens fastighet

Föreningen tecknade 2012-12-20 köpekontrakt för fastigheten Racketen 11 i Stockholms kommun och registrerades som lagfaren ägare hos Lantmäteriet 2013-07-02. Föreningen innehar marken med äganderätt.

För uppförande av två bostadshus på fastigheten tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Peab Bostad AB. Bostadshusen omfattar 151 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt. Den totala boarean uppgår till 13 632 kvm och lokalarean omfattar 1 019 kvm. Föreningens totala yta uppgår till 14 651 kvm. Samtliga lägenheter är tecknade med upplåtelseavtal. Inflyttning skedde under perioden oktober 2014 till september 2015.

Föreningen disponerar 153 garageplatser dels i egen fastighet dels genom servitutsavtal i grannfastigheten Racketen 10.

Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök
31 st 2 rum och kök
63 st 3 rum och kök
37 st 4 rum och kök
12 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet har del i två gemensamhetsanläggningar. Den ena (Ga:3) omfattar del av kvartersgata väster om fastigheten och den andra (Ga:4) del av väg öster om fastigheten.

Servitut

Ett antal avtals- och officialservitut finns till såväl förmån som belastning för föreningens fastighet.

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt

Enligt gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 721 000 000 kr, varav mark 282 400 000 kr och byggnad 438 600 000 kr. Värdeåret är 2015.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts enligt avtal av Fastum AB. Avtalet, som ursprungligen var 3-årigt, löpte fram till utgången av 2019 och förlängs årsvis såvida inte uppsägning sker sex månader före kontraktstidens utgång.

Teknisk förvaltning

Föreningen har separata avtal gällande drift och energi, fastighetsskötsel och teknisk förvaltare med HSB ekonomiska förening. Avtalen har en löptid på 2 år med sex månaders uppsägningstid och därefter förlängning med ett år i taget.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen upprättades 2014-06-12 och registrerades hos Bolagsverket 2014-07-14.

Antal anställda

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut av föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften för 2024 har i genomsnitt uppgått till 815 kr/kvm boarea.

Årsavgiften/kvm boarea beräknas som föreningens totala årsavgifter/föreningens totala kvm boarea.

Fr.o.m. januari 2024 höjdes årsavgiften med 15 %. Fr.o.m. januari 2025 höjdes årsavgiften med 4 % p.g.a. ökade ränte- och driftskostnader. Ytterligare höjningar under 2025 kan inte uteslutas.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna ske årligen med ett belopp om minst 30 kr/kvm boarea, vilket motsvarar minst 409 tkr/år. För 2024 avsätts 60 kr/kvm till yttre fonden.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan sträcker sig mellan åren 2020-2069. Styrelsen arbetar kontinuerligt med en översyn av planen avseende föreningens långsiktiga investeringar och verksamhet. Föreningen biträdes i arbetet av Fastum och planen uppdateras löpande i webbapplikationen Planima. Planen ska säkerställa att underhåll utförs löpande och att erforderliga avsättningar till fonden för yttre underhåll sker.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12 och 14.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-27 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Göran Langer Agneta Bengtsson Anne Karin Hjortland Per Cedernaes Hannes Schmied	Ordförande Ekonomi Sekreterare Kommunikation Fastighetsunderhåll
-----------	---	--

Suppleanter	Jan Sundell Magnus Ward Göran Blommé
-------------	--

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna. Under året har styrelsen haft 15 protokollförda möten inklusive konstituerande styrelsemöte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisor

Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Erika Svensson som huvudansvarig.

Valberedning

Karl Karlsson
Julia Leijon
Antje Dederling
Gun Norrefalk

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inledning

2024 har varit ett relativt normalt förvaltningsår. Vi har förutom löpande förvaltning bland annat haft ett par skador och ett byte av en lokalhyresgäst. Alla utestående frågor med PEAB börjar närma sig en slutpunkt och övriga frågor, kopplade till att det var 10 år sedan slutbesiktningen, ska hanteras. Hit hör vissa försäkrings- och momsfrågor.

PEAB

Peab Bostad bestrider fortfarande sitt ansvar angående kravet på installation av automatiska dörröppnare. Föreningen har med hjälp av vårt juridiska ombud i maj stämt Peab: ”Fel i entreprenaden, fordran på ersättning för kostnader att avhjälpa felen mm.” Processen har i mars 2025 inletts med muntliga förberedelser och i skrivandes stund är datum för huvudförhandling utsatt till december 2025.

I juni 2024 beslutade stadsbyggnadsnämnden att lämna den tillsynsanmälan, inskickad 2020 från SBK (Bostadsanpassningsavd.), utan åtgärd. Motivering: Samtliga dörrar uppfyller nu kraven på tillgänglighet.

I slutet på 2024 har ett avtalsförslag tagits fram för att avsluta de mellanhavanden som den medlemsvalda styrelsen hanterat gällande leveransåtaganden enligt totalentreprenadkontraktet. Avtalsförslaget innehåller viss compensation samt vissa förlängda garantitider och att några mindre kvarstående brister hanteras av bostadsrättsföreningen. Ansvarstiden för entreprenaden går ut 2025-06-30.

Lån

Under året löstes två av föreningens tre lån. I samband därmed gjordes extra amorteringar på totalt 2,5 Mkr. Sedan 2017 har totalt extra amorteringar skett med 31 Mkr. Lånen omförhandlades dels hos Stadshypotek i maj på 27 Mkr och dels hos Nordea i november på 24 Mkr. Vid årsskiftet är föreningens tre lån fördelade på tre kreditinstitut, Swedbank, Nordea och Stadshypotek. Se not 12.

Städavtal

Under hösten gjordes en upphandling av nytt städavtal. Vi kontaktade städfirmor på Styrelsemässan och kompletterade med rekommendationer av andra fastighetsägare och intresseorganisationer. Efter en första surveyn valdes fem firmor ut att inkomma med offerter. De utvalda firmorna fick därefter en gedigen genomgång av alla lokaliteter och en uppsättning med skriftliga offertunderlag med ritningar på samtliga våra gemensamma lokaler och detaljerade arbetsinstruktioner som beskrev precis vilka arbetsmoment som ingick i uppdraget. Efter förhandling tecknades avtal med Olsson städ till ett lägre pris med bättre förväntad kvalitet. Det är samma bolag som har städat åt föreningen de senaste åren.

HSB Teknisk förvaltning

Under året har avtalet med HSB gällande teknisk förvaltning startats utöver drift- och fastighetsskötsel som vi haft sedan tidigare. Föreningen kommer att utvärdera året som gått under 2025.

Skador och reparationer

Den 9 januari inträffade en vattenskada i uppgång 149R. Det var en radiator som läckte genom att en ändpropp lossnat. Golvet på ca:45 m2 av lägenhetens yta och delar av väggen blev skadad och torkning utfördes. Skadan var reparerad efter ca 4 månader.

I april upptäcktes vattenläckage i en spricka i taket på lägenhetsförråden i uppgång E. Det visade sig att kondensvatten under lång tid hade läckt ut på golvet under baren i restaurangen Poké Burger ovanför. Torkningsarbetet blev omfattande och restaurangen tvingades ha stängt under hela sommaren. Restaurangen öppnade igen i början av september.

Lokaler

Efter förhandling sade butiken Pelle P upp kontraktet för avflyttning. Nytt 5-årigt avtal tecknades med frisörsalongen La Luna. Lokalen byggdes under våren och sommaren om, där delar av ombyggnaden hanterades och bekostades av föreningen och delar av La Luna.

Garage

Uthyrningsgraden av föreningens 153 garageplatser har ökat under året och vid årsskiftet fanns det 13 lediga platser, samtliga utan laddmöjlighet. Föreningens totalt 27 laddplatser har tagit tid att belägga fullt ut, men under våren 2024 blev alla platserna uppbokade och därefter har efterfrågan fortsatt att öka. För att kunna installera fler platser behövs ett avtal med JM upprättas och ärendet är ännu i början av 2025 under beredning.

Försäkring

Föreningen har sedan start haft en mycket fördelaktig fastighetsförsäkring i Folksam. Efter 10 år är denna lösning ej längre möjlig, varför föreningen kommer under 2025 upphandla ny försäkringslösning, (där, av flera skäl, det kollektiva bostadsrättstillägget har exkluderats.)

Förändringar i bostadsrättsföreningars redovisning

Bostadsrättsföreningar i Sverige har idag möjlighet att välja mellan två redovisningsregelverk: K2 och K3. K2 är för närvarande den mest använda modellen. Bokföringsnämnden (BFN) har dock lagt fram ett förslag som innebär att samtliga bostadsrättsföreningar ska övergå till att redovisa enligt K3. Styrelsen har därför låtit göra beräkningar på konsekvenserna för föreningen och avvaktar nu BFN:s beslut under våren 2025 om införandet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 228 (228) medlemmar. Under året har 14 (9) överlåtelse ägt rum. Inga (0) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	16 303	14 709	14 401	13 083	12 948
Resultat efter finansiella poster	629	787	121	144	598
Soliditet (%)	89,9	89,6	89,4	88,4	88,4
Balansomslutning	841 728	844 938	848 969	858 050	858 722
Kassalikviditet (%)	12,0	10,1	14,4	24,6	137,9
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	5 984	6 216	6 334	7 031	7 103
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	815	708	642	625	625
Skuldsättning/kvm (kr/kvm)	5 541	5 784	0	0	0
Sparande/kvm (kr/kvm)	406	289	0	0	0
Räntekänslighet (%)	7,3	8,8	0,0	0,0	0,0
Energikostnad/kvm (kr)	168	175	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,0	66,0	0,0	0,0	0,0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

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.

Balansomslutning

Summan av alla tillgångar i balansräkningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder. Lån som förfaller inom ett år från balansdagen redovisas sedan 2021 som kortfristig skuld. Kassalikviditeten ser väsentligt sämre ut sedan dess.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el för laddstolpar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	496 204 987	261 382 013	3 144 911	-1 751 166	786 576	759 767 321
Disposition av föregående års resultat:			449 748	336 828	-786 576	0
Årets resultat					628 708	628 708
Belopp vid årets utgång	496 204 987	261 382 013	3 594 659	-1 414 338	628 708	760 396 029

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 414 338
årets vinst	628 708
	-785 630

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll görs med	817 920
ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	-252 399
i ny räkning överföres	-1 351 151
	-785 630

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 303 169	14 709 204
Övriga rörelseintäkter	3	189 095	1 604 934
Summa rörelseintäkter		16 492 264	16 314 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 548 024	-8 360 354
Övriga externa kostnader	5	-898 647	-685 547
Personalkostnader	6	-328 302	-279 711
Avskrivningar		-4 990 070	-4 720 091
Summa rörelsekostnader		-13 765 043	-14 045 704
Rörelseresultat		2 727 222	2 268 435
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		93 175	52 951
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 191 689	-1 534 810
Summa finansiella poster		-2 098 514	-1 481 859
Resultat efter finansiella poster		628 708	786 576
Årets resultat		628 708	786 576

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	834 090 145	838 727 831
Ombyggnationer	8	3 663 647	3 327 025
Inventarier, verktyg och installationer	9	263 061	384 178
Summa materiella anläggningstillgångar		838 016 853	842 439 034
Summa anläggningstillgångar		838 016 853	842 439 034
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		59 230	100 529
Fordringar hos entreprenör		115 965	252 365
Övriga fordringar	10	2 902 009	2 453 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	976 197	1 004 348
Summa kortfristiga fordringar		4 053 402	3 810 695
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 320 897	2 015 397
Summa kassa och bank		3 320 897	2 015 397
Summa omsättningstillgångar		7 374 298	5 826 092
SUMMA TILLGÅNGAR		845 391 151	848 265 126

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		757 587 000	757 587 000
Fond för yttre underhåll		3 594 659	3 144 911
Summa bundet eget kapital		761 181 659	760 731 911
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 414 338	-1 751 166
Årets resultat		628 708	786 576
Summa ansamlad förlust		-785 631	-964 590
Summa eget kapital		760 396 028	759 767 321
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	23 730 000	30 720 000
Summa långfristiga skulder		23 730 000	30 720 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12	57 846 000	54 015 000
Leverantörsskulder		932 131	1 060 104
Skatteskulder		520 000	520 000
Övriga skulder		240 866	243 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 726 125	1 938 775
Summa kortfristiga skulder		61 265 123	57 777 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		845 391 151	848 265 126

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	628 708	786 576
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 990 070	4 720 091
Förändring skatteskuld/fordran	0	64 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

5 618 778 5 570 667

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	41 299	16 817
Förändring av kortfristiga fordringar	423 274	-403 512
Förändring av leverantörsskulder	-127 973	336 817
Förändring av kortfristiga skulder	3 615 291	26 123 566

Kassaflöde från den löpande verksamheten

9 570 669 31 644 355

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-567 889	-2 703 979
--	----------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-567 889 -2 703 979

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-6 990 000	-28 015 000
------------------------------------	------------	-------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-6 990 000 -28 015 000

Årets kassaflöde

2 012 780 925 376

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 126 733	3 201 357
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

6 139 512 4 126 733

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boarea och år. Överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej med som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod. Marken är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Ombyggnation	3 år
Inventarier	5 år

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	11 103 739	9 655 414
Hyror lokaler	2 248 274	2 253 179
P-plats och garage	1 624 449	1 511 114
Debiterad fastighetsskatt	248 735	257 400
Vattenavgifter	493 703	425 043
Elavgifter	579 934	603 727
Renhållning mm lokaler	515	3 327
Andrahandsuthyrning	3 820	0
	16 303 169	14 709 204

I årsavgiften ingår abonnemang av bredband och TV utbud, liksom försäkring gällande bostadsrättstillägg.

Föreningen tillämpar sedan 2018 individuell debitering av kall- och varmvatten samt hushållsel.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättningar*	0	1 082 060
Övriga intäkter	184 195	90 844
Elprisstöd	0	428 580
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	4 900	3 450
	189 095	1 604 934

* Beloppet om 1 082 060 kr avser ersättning för vattenskada som föreningen har haft år 2023. Försäkringsersättning har erhållits år 2024 motsvarande kostnaderna i försäkringsärendena förutom självrisker.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	576 530	314 021
Trädgårdsskötsel	136 015	123 703
Städkostnader	304 096	298 957
Hyra av entrémattor	39 835	44 466
Snöröjning/sandning	163 252	141 862
Serviceavtal	234 253	218 738
Hisservice/besiktning	153 833	134 387
Portar	4 350	0
Besiktningsskostnader	5 198	-3 505
Samfällighetsavgifter	5 160	6 000
Reparationer*	323 760	1 477 665
Hissreparationer	154 887	86 018
Planerat underhåll	2 473	234 000
Underhåll ventilation	171 331	134 172
OVK-besiktning	78 595	0
Fastighetsel	1 251 491	1 280 775
Uppvärmning	941 700	1 017 226
Vatten och avlopp	281 131	244 866
Avfallshantering	387 154	231 072
Bevakningskostnader	119 700	111 839
Fastighetsförsäkring	159 140	135 127
Självrisker	51 400	0
Bredband, telefoni och Kabel-TV	459 107	432 360
Hyra för garage	1 389 292	1 337 061
Lokaladministration	65 000	0
Förbrukningsinventarier/material	23 528	76 018
Övriga poster	37 344	8 269
Utbetalning av elstöd	0	245 490
Försäkringsskador	21 596	29 768
Förhandlingsersättning	6 874	0
	7 548 025	8 360 355

*De höga reparationskostnaderna år 2023 beror på kostnader för vattenskada om 1 055 060 kr.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	260 000	260 000
Hemsida	5 497	5 475
Kundförluster	25 093	0
Föreningsgemensamma kostnader	30 837	33 201
Revisionsarvode	45 000	41 430
Ekonomisk förvaltning	152 387	157 167
Bankkostnader	1 620	1 700
Juridisk konsultation	283 519	77 120
Underhållsplan	22 024	20 526
Medlems-/föreningsavgifter	14 868	14 910
Konsultarvoden	11 227	0
Övriga externa tjänster	9 767	20 535
Övriga poster	36 809	53 483
	898 648	685 547

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	262 250	226 500
Arvode valberedning	13 200	12 000
Sociala avgifter	52 852	41 211
	328 302	279 711

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	556 213 000	556 213 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	556 213 000	556 213 000
Ingående avskrivningar	-37 485 169	-32 847 483
Årets avskrivningar	-4 637 686	-4 637 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 122 855	-37 485 169
Ingående värde mark	320 000 000	320 000 000
Utgående värde mark	320 000 000	320 000 000
Utgående redovisat värde	834 090 145	838 727 831
Taxeringsvärden byggnader	438 600 000	438 600 000
Taxeringsvärden mark	282 400 000	282 400 000
	721 000 000	721 000 000
Taxeringsvärde bostäder	695 000 000	695 000 000
Taxeringsvärde lokaler	26 000 000	26 000 000
	721 000 000	721 000 000

Not 8 Ombyggnationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 662 025	1 216 126
Installation dörrautomatik	0	2 445 899
Renovering lokal	567 889	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 229 914	3 662 025
Ingående avskrivningar	-335 000	-335 000
Årets avskrivningar	-231 267	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-566 267	-335 000
Utgående redovisat värde	3 663 647	3 327 025

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden av laddplatser	605 585	347 505
Inköp laddplatser	0	385 580
Bidrag	0	-127 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	605 585	605 585
Ingående avskrivningar	-221 407	-139 002
Årets avskrivningar	-121 117	-82 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	-342 524	-221 407
Utgående redovisat värde	263 061	384 178

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 938	263 662
Avräkningskonto förvaltare	2 818 616	2 111 336
Övriga fordringar	78 455	78 455
	2 902 009	2 453 453

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	140 418	112 334
Bevakning	41 699	38 172
Bredband	38 184	33 875
Garagehyra	235 193	115 774
Hemsida	4 481	4 003
Ekonomisk förvaltning	35 106	33 540
Medlemskap	9 280	9 280
Fastighetsskötsel	111 451	108 236
Serviceavtal	54 857	38 804
El och vatten IMD okt-dec	305 529	285 172
Försäkringsersättning	0	225 157
	976 198	1 004 347

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek AB			0	27 695 000
Nordea Hypotek AB			0	26 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,68	2025-11-25	30 720 000	31 040 000
Stadshypotek AB	4,08	2025-04-30	26 856 000	0
Nordea Hypotek AB	2,48	2026-11-18	24 000 000	0
Avgår kortfristig del			-57 846 000	-54 015 000
			23 730 000	30 720 000

Förfaller inom 1 år: 57 576 000 kr
Förfaller inom 2-5 år: 24 000 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	261 290	203 507
Arvode styrelse och valberedning	143 100	143 100
Sociala avgifter	44 962	44 962
Revision	87 648	42 648
Fastighetsel	152 676	159 248
Fjärrvärme	129 728	159 400
Vatten	78 103	62 321
Avfallskostnader	54 927	32 585
Reparationer	0	16 155
Bredband	0	11 844
Övriga poster	4 245	1 510
Förutbetalda avgifter och hyror	769 446	1 061 494
	1 726 125	1 938 774

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	119 559 000	119 559 000
	119 559 000	119 559 000

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Göran Langer
Ordförande

Per Cedernaes

Agneta Bengtsson

Hannes Schmied

Anne Karin Hjortland

Vår revisionsberättelse har lämnats
Ernst & Young

Erika Svensson
Auktoriserad revisor