



# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Silvieberg

716419-8058

Räkenskapsåret

**2024**

### Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Verksamhetsberättelse  | 1  |
| Förvaltningsberättelse | 3  |
| Resultaträkning        | 6  |
| Balansräkning          | 7  |
| Kassaflödesanalys      | 9  |
| Noter                  | 10 |

## Verksamhetsberättelse

Bostadsrättsföreningen Silvieberg äger sedan den 1 juni 1994 fastigheterna Silvieberg 2 och Silvieberg 3. Silvieberg 2 omfattar en garagebyggnad med inomhusgarage samt utomhusparkeringsplatser, medan Silvieberg 3 består av ett bostadshus som inrymmer medlemmar, hyresgäster och lokalhyresgäster. År 2019 friköptes marken för bostadshuset från staten och ägs nu av föreningen. Marken för Silvieberg 2 upplåts med tomträtt.

### Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året följt föreningens amorteringsplan och genomfört en årlig amortering på 2 Mkr av föreningens lån. Därutöver beslutades om en extra amortering på 8 Mkr tack vare föreningens goda likviditet, vilket stärker föreningens långsiktiga ekonomi.

Vid en inspektion av fastigheten noterades sprickor i fasaden på bostadshuset. Styrelsen beslutade därför att genomföra en fasadutredning, vilken visade att en omputsning av fasaden är nödvändig. I samband med utredningen vidtogs också åtgärder för att säkra fasaden genom nätning, vilket innebär att svaga partier i putsen förstärktes för att förhindra att dessa lossnar. Planeringen för omputsning av fasaden är nu påbörjad och fortsätter under kommande verksamhetsår.

Under året har arbetet med att byta ut och modernisera fastighetens styr- och reglersystem slutförts. Ett äldre styrsystem, med tillhörande komponenter, för byggnadens värme- och ventilationssystem har ersatts med ett nytt och modernt system. Detta arbete bidrar till en effektivare drift och säkerställer en god och hållbar framtida funktion för fastigheten.

Efter att elförsörjningen till garagebyggnaden utökades kraftigt under 2023, med en kapacitet på 600 Ampere, har ett stort antal nya laddstationer installerats under året. Idag finns 33 laddstationer i drift, tillgängliga för både medlemmar och externa kunder. Den nuvarande elkapaciteten möjliggör att nästan samtliga garageplatser kan utrustas med laddstationer. Utbyggnaden fortsätter i takt med efterfrågan.

Underhåll av fastigheten är en av styrelsens högst prioriterade uppgifter. Under året har en godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för lokalerna genomförts. En inspektion av fastighetens tak, avseende funktion och säkerhet, gav ett gott resultat. Arbetet med att kontrollera trycksatta ledningar påbörjades och fortsätter under kommande år. Vidare har en ny gästlägenhet och en gymlokal inretts för medlemmarnas bruk. Fastighetens radonmätningar visade värden inom gällande normkrav och har godkänts av berörd myndighet.

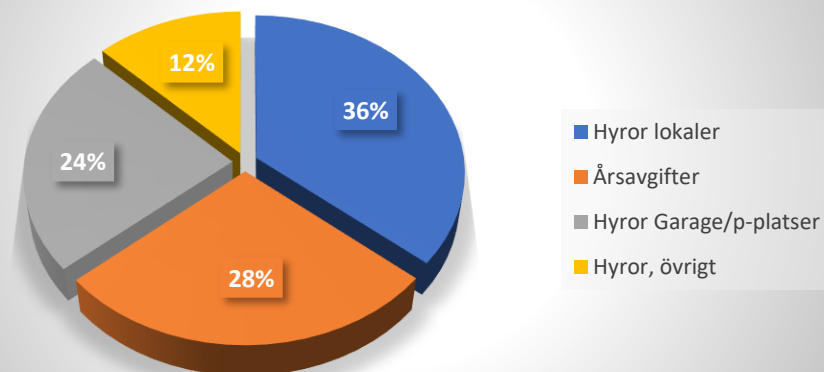
Trots ett utmanande år präglad av pågående krig i Europa, inflation, höga räntor och en trög bostadsmarknad, kan föreningen konstatera att dess ekonomi inte påverkats nämnvärt av dessa omständigheter.

### Medlemsaktiviteter

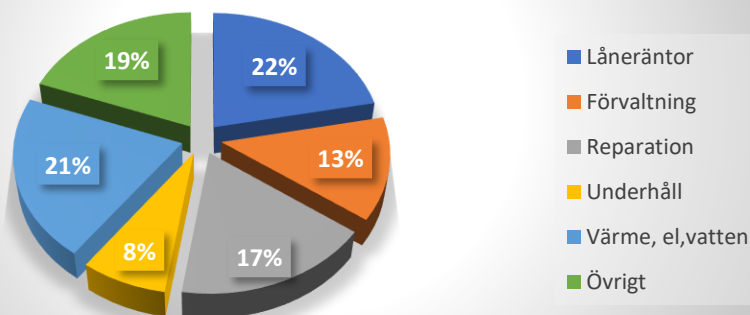
Den ordinarie föreningsstämman hölls den 7 maj 2024 i föreningens Silviebergssrum. Vid stämman registrerades deltagande från 62 av föreningens totalt 180 lägenheter.

Den 9 december anordnade föreningen ett mycket välbesökt informationsmöte i Silviebergssrummet. Fokus under mötet låg på att informera om föreningens pågående projekt och ekonomi.

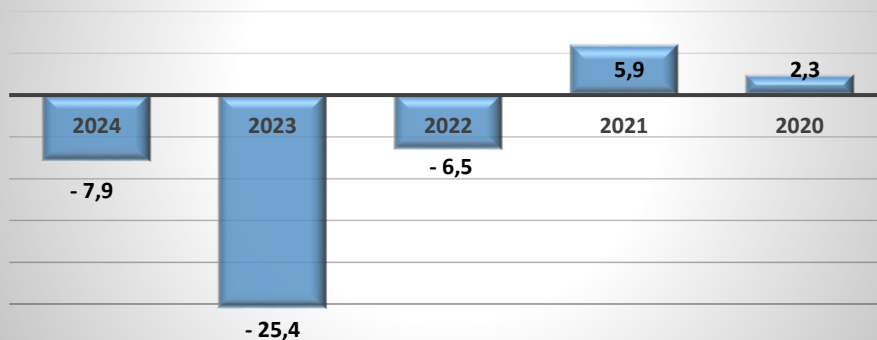
### 2024 - Intäkter (18,7 Mkr)



### 2024 - Kostnader exkl avskrivningar & SSSB (17,8 Mkr)



### Kassaflöde från den löpande verksamheten (Mkr)



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silvieberg får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (tusental), kkr.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen registrerades 1987 och har sitt säte i Stockholm.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Silvieberg 3, belägen i stadsdelen Marieberg, Stockholms stad. Fastigheten omfattar 8 609 kvm och är bebyggd med ett nio vånings bostadshus bestående av 198 bostäder, nio kontorslokaler och lagerutrymmen. Den totala bostadsytan uppgår till 17 179 kvm.

Därutöver förvaltar föreningen även en angränsande fastighet, Silvieberg 2, vilken är upplåten med tomträtt av Statens Fastighetsverk och där avtalet löper till 2060. Avgälden omförhandlas vart tionde år vilket nästa gång är 2030. Fastigheten omfattar 6 419 kvm och är bebyggd med en garagebyggnad i tre våningar innehållandes 181 parkeringsplatser samt förråd och kontorslokaler. På fastigheten finns också en utomhusparkering med 131 platser.

Av de 198 bostäderna i fastigheten är 184 (174) bostadsrätter, 1 (8) är uthyrd till Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB). Av de 34 lägenheter som SSSB återlämnat är 7 (10) lediga i avvaktan på försäljning och upplåtelse. Vidare finns 4 (5) lägenheter som är uthyrda till privatpersoner samt 1 (1) lägenhet som disponeras av medlemmarna som gästrum. Lokalerna är alla uthyrda till företag på marknadsmässiga villkor.

Genom avtal förvaltas bägge fastigheterna av Sweax AB. Uppdraget omfattar ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Föreningen är ett privatbostadsföretag ("äkt bostadsrättsförening"). Fastigheterna har under året varit försäkrade i Brandkontoret.

Efter den senaste föreningsstämman har styrelsen haft följande sammansättning:

- Ordförande: Lennart Henriz
- Sekreterare: Mats Magnusson
- Ekonomiansvarig: Viveca Everhed
- Ledamöter: Stellan Broman, Carl Christian Lanryd, Lars Dixelius och Birgitta Nygren

Styrelsen har under 2024 hållit 12 protokollförda sammanträden. Därutöver har hela eller delar av styrelsen haft 11 förvaltarmöten, likaså protokollförda, med Sweax AB samt ett stort antal möten med olika leverantörer och konsulter. Även förvaltarmötena har protokollförts.

### Underhåll

Fastigheternas årliga underhåll styrs av en fastställd aktuell underhållsplan som beslutas i samband med upprättad budget.

### Väsentliga händelser under året

År 2021 träffades en överenskommelse mellan föreningen och Stiftelsen Stockholms Studentbostäder om att samtliga 35 studentlägenheter, som stiftelsen hyr av föreningen, skall återlämnas senast den sista december 2025. Arbetet har fortskridit under året med att på marknadsmässiga villkor upplåta bostadsrätter som tidigare varit studentbostäder. Vid årsskiftet 2024/25 hade stiftelsen återlämnat 34 (27) av de 35 lägenheterna. Föreningen har under året upplåtit 10 (7) av dessa som bostadsrätter.

### Resultat och kassaflöde

Årets negativa resultat är till stor del en följd av den avtalsenliga ersättning som föreningen betalat till SSSB för återlämnade studentlägenheter. Ersättningen bokförs som en kostnad i resultaträkningen i enlighet med gällande redovisningsregler. Vid upplåtelsen av bostadsrätt till ny andelsinnehavare

redovisas föreningens erhållna ersättning däremot ej i resultaträkningen utan direkt i eget kapital i balansräkningen. Det innebär att årets redovisade resultat inte speglar alla transaktioner hänförliga till affären.

Försäljningsintäkterna av nyupplåtna studentlägenheter överstiger utbetald ersättning och bidrar till ett påtagligt förbättrat eget kapital i balansräkningen.

Nedan följer en sammanfattning av effekterna för räkenskapsåret 2024:

|                                                                                                                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Erhållen ersättning från nya andelsinnehavare i föreningen +27 007 kkr<br>(Jfr medlemsinsats och upplåtelseavgift i rapport<br>Förändringar i eget kapital på sid. 6) |             |
| Ersättning till SSSB<br>(ingår i övriga externa kostnader i Resultaträkningen<br>på sid. 7, jf not 6 sid. 13)                                                         | - 7 782 kkr |
| Föreningens överskott                                                                                                                                                 | +19 225 kkr |

Kassaflödet från den löpande verksamheten är i år negativt beroende på investeringar i underhåll av fastigheten. Utöver underhåll har föreningen under året gjort stora amorteringar och har trots detta en kassa på 17 Mkr vid årets slut.

Som framgår nedan redovisas årets omsättning till 18,7 (18,6) miljoner kronor vilket gav ett kassaflöde från den löpande verksamheten om -7,9 (-25,4) miljoner kronor. När influten medlemsinsats, upplåtelseavgift och amortering inräknas uppgår det totala kassaflödet till 8,6 (-13,3) miljoner kronor.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 288 (259) medlemmar. Under året har 18 (14) bostadsrätter överlåtits varav 16 (13) på marknadsmässiga villkor till ett medelpris av 94 540 (96 612) kr per kvm. Styrelsen har medgivit andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenheter i 5 (6) fall. Per årsskiftet var 5 lägenheter andrahandsupplåtna.

| <b>Flerårsöversikt</b>                                                          | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (kkr)                                                           | 18 671      | 18 574      | 18 073      | 17 746      | 16 929      |
| Resultat efter finansiella poster (kkr)                                         | -8 814      | -18 518     | -22 438     | 2 131       | -564        |
| Soliditet (%)                                                                   | 55          | 51          | 48          | 48          | 45          |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten (Mkr)                                  | -8          | -25         | -6          | 6           | 2           |
| Amorteringar (Mkr)                                                              | 10          | 10          | 13          | 8           | 15          |
| Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och hyresrätt (kkr/kvm) | 8,6         | 9,2         | 9,8         | 10,7        | 11,1        |
| Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kkr/kvm)               | 10,4        | 11,2        | 11,9        | 13,0        | 13,5        |
| Sparande per kvadratmeter (kr/kvm)                                              | 165         | 215         | 208         | 293         | 301         |
| Medelränta lån (%)                                                              | 2,3         | 1,9         | 1,8         | 1,5         | 1,5         |
| Räntekänslighet (%)                                                             | 33          | 34          | 37          | 40          | 50          |
| Energikostnad (kr/kvm)                                                          | 188         | 214         | 190         | 171         | NA          |
| Årsavgift (kr/kvm)                                                              | 325         | 325         | 325         | 325         | 270         |
| Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)                                       | 28          | 27          | 28          | 28          | 25          |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Mot bakgrund av vad som framgår ovan i stycket "Resultat och kassaflöde" bedömer styrelsen att det inte kommer finnas några svårigheter att finansiera föreningens framtida åtaganden.

### Förändringar i eget kapital (kr)

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 119 944              | 154 456               | 6 770                       | -65 086                | -18 518           | <b>197 567</b> |
| Nyupplåtelse                               | 2 330                | 24 678                |                             |                        |                   | <b>27 007</b>  |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       | 848                         | -19 366                | 18 518            | <b>0</b>       |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | -8 814            | <b>-8 814</b>  |
| Belopp vid årets utgång                    | <b>122 274</b>       | <b>179 134</b>        | <b>7 618</b>                | <b>-84 452</b>         | <b>-8 814</b>     | <b>215 761</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                              |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|
| ansamlad förlust                             | -84 451 891        |
| årets förlust                                | -8 813 534         |
|                                              | <b>-93 265 425</b> |
| behandlas så att                             |                    |
| till yttre fond avsätts                      | 848 000            |
| i anspråktagande av fond för yttre underhåll | 1 349 000          |
| i ny räkning överföres                       | -95 462 425        |
|                                              | <b>-93 265 425</b> |

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

## Resultaträkning

kkkr

|                                                  | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 4   | 18 671                    | 18 574                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>18 671</b>             | <b>18 574</b>             |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Driftkostnader                                   | 5   | -12 393                   | -19 916                   |
| Övriga externa kostnader                         | 6   | -8 228                    | -10 462                   |
| Personalkostnader                                | 7   | -568                      | -483                      |
| Avskrivningar                                    |     | -2 931                    | -3 017                    |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                 |     | <b>-24 119</b>            | <b>-33 878</b>            |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>-5 448</b>             | <b>-15 303</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 526                       | 155                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -3 891                    | -3 370                    |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-3 365</b>             | <b>-3 215</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-8 814</b>             | <b>-18 518</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |     | <b>-8 814</b>             | <b>-18 518</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-8 814</b>             | <b>-18 518</b>            |

| Balansräkning                                                                  | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| kkkr                                                                           |     |            |            |
| TILLGÅNGAR                                                                     |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                                                          |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar                                               |     |            |            |
| Byggnader och mark                                                             | 8   | 372 393    | 374 331    |
| Inventarier, maskiner och verktyg                                              | 9   | 188        | 219        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10  | 0          | 485        |
| Summa materiella anläggningstillgångar                                         |     | 372 581    | 375 035    |
| Summa anläggningstillgångar                                                    |     | 372 581    | 375 035    |
| Omsättningstillgångar                                                          |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                                                        |     |            |            |
| Kundfordringar                                                                 |     | 3 521      | 3 192      |
| Övriga fordringar                                                              | 11  | 88         | 432        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 510        | 390        |
| Summa kortfristiga fordringar                                                  |     | 4 119      | 4 014      |
| Kassa och bank                                                                 |     |            |            |
| Kassa och bank                                                                 |     | 16 997     | 8 400      |
| Summa kassa och bank                                                           |     | 16 997     | 8 400      |
| Summa omsättningstillgångar                                                    |     | 21 116     | 12 414     |
| SUMMA TILLGÅNGAR                                                               |     | 393 697    | 387 449    |

Penneo dokumentnycckel: UH9R1-3O6JH-G7YMF-UGYRT-V275S-BESIW



## Balansräkning

kkkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

301 408

274 401

Fond för yttre underhåll

7 618

6 770

**Summa bundet eget kapital**

**309 026**

**281 171**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-84 452

-65 086

Årets resultat

-8 814

-18 518

**Summa fritt eget kapital**

**-93 266**

**-83 604**

**Summa eget kapital**

**215 760**

**197 567**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

159 000

142 000

**Summa långfristiga skulder**

**159 000**

**142 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

10 000

37 000

Förskott från medlem hyresgäst

12

7

Periodiserade avgifter och hyror

5 828

5 201

Leverantörsskulder

1 861

1 844

Skatteskulder

28

20

Övriga skulder

13

488

2 720

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

720

1 090

**Summa kortfristiga skulder**

**18 937**

**47 882**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**393 697**

**387 449**

**Kassaflödesanalys**

kkkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

**Den löpande verksamheten**

|                                                     |        |         |
|-----------------------------------------------------|--------|---------|
| Resultat efter finansiella poster                   | -8 814 | -18 518 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 2 931  | 3 017   |
| Betald skatt                                        | 352    | 138     |

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**-5 531                      -15 363**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

|                                                                                    |        |         |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| Förändring av kundfordringar                                                       | -329   | -377    |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                              | -120   | 24      |
| Förändring av leverantörsskulder                                                   | 17     | 486     |
| Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån till kreditinstitut | -1 970 | -10 168 |

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-7 933                      -25 398**

**Investeringsverksamheten**

|                                      |      |      |
|--------------------------------------|------|------|
| Investering maskiner och inventarier | -477 | -550 |
|--------------------------------------|------|------|

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-477                      -550**

**Finansieringsverksamheten**

|                                                   |         |         |
|---------------------------------------------------|---------|---------|
| Inbetalning av medlemsinsats och upplåtelseavgift | 27 007  | 22 616  |
| Upptagna lån och amorteringar                     | -10 000 | -10 000 |

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**17 007                      12 616**

**Årets kassaflöde**

**8 597                      -13 332**

**Likvida medel vid årets början**

**8 400                      21 733**

**Likvida medel vid årets slut**

**16 997                      8 400**

Penneo dokumentnyckel: UH9R1-3O6JH-G7YMF-UGYRT-V275S-BESIW

## Noter

kkkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i tusental kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning sker med linjär avskrivning

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Byggnader                                | 0,8%  |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-20% |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 10%   |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (kkkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (kkkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassaflöde från den löpande verksamheten (Mkr)

Totala kassaflödet med avdrag för amorteringar, investeringar, insatser samt upplåtelseavgifter.

Amorteringar (Mkr)

Årets amorteringar på föreningens fastighetslån

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och hyresrätt (kkkr/kvm)

Räntebärande skulder divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kkkr/kvm)

Räntebärande skulder divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter (kr/kvm)

Justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Medelränta lån (%)

Årets räntekostnad / totala låneskulden per bokslutsdag.

#### Räntekänslighet (%)

Genom att beräkna föreningens räntebärande skulder/intäkter för årsavgifter fås ett tal som visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger en procent

#### Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden/total yta. I energikostnad inkluderas kostnad för uppvärmning, el och vatten. Med total yta avses yta upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt

#### Årsavgift (kr/kvm)

Debiterad årsavgift per kvm upplåten bostadsrättsyta

#### Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)

Årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter

### Not 2 Ställda säkerheter

|                                   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsinteckning Silvieberg 3 | 225 000        | 225 000        |
| Fastighetsinteckning Silvieberg 2 | 6 800          | 6 800          |
|                                   | <b>231 800</b> | <b>231 800</b> |

### Not 3 Eventualförpliktelser

Inga

### Not 4 Nettoomsättningens fördelning

|                          | 2024          | 2023          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| <b>Nettoomsättningen</b> |               |               |
| Årsavgifter              | 5 182         | 5 098         |
| Hyrer                    | 12 657        | 12 300        |
| Övriga intäkter          | 832           | 843           |
| Erhållna statliga bidrag |               | 333           |
|                          | <b>18 671</b> | <b>18 574</b> |

I årsavgifterna ingår varmvatten och värme.

### Not 5 Driftkostnader

|                                      | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningskostnader*               | 2 580         | 1 936         |
| Reparationer                         | 2 335         | 1 683         |
| Planerat underhåll                   | 1 349         | 9 807         |
| Fastighetsförsäkring                 | 327           | 294           |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 1 122         | 1 114         |
| El                                   | 1 225         | 1 795         |
| Uppvärmning                          | 2 039         | 1 946         |
| Vatten                               | 434           | 405           |
| Sophämtning                          | 317           | 273           |
| Kabel-TV/bredband                    | 128           | 166           |
| Tomträttsavtal                       | 225           | 225           |
| Övriga driftkostnader                | 312           | 272           |
|                                      | <b>12 393</b> | <b>19 916</b> |

\*Förvaltningskostnader innefattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning.

## Not 6 Övriga externa kostnader

|                           | 2024         | 2023          |
|---------------------------|--------------|---------------|
| Revisionsarvoden          | 45           | 78            |
| Konsulttjänster           | 281          | 193           |
| Bankkostnader             | 9            | 13            |
| Övriga externa kostnader* | 7 893        | 10 178        |
|                           | <b>8 228</b> | <b>10 462</b> |

\*Kostnaderna avser huvudsakligen ersättning till SSSB avseende återlämnade lägenheter

## Not 7 Personalkostnader

|                             | 2024       | 2023       |
|-----------------------------|------------|------------|
| Arvode till förtroendevalda | 502        | 425        |
| Sociala kostnader           | 66         | 57         |
|                             | <b>568</b> | <b>482</b> |

Föreningen har inte haft några anställda.

## Not 8 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 433 579        | 433 579        |
| Inköp                                           | 962            |                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>434 541</b> | <b>433 579</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -59 248        | -56 259        |
| Årets avskrivningar                             | -2 900         | -2 989         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-62 148</b> | <b>-59 248</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>372 393</b> | <b>374 331</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 282 400        | 282 400        |
| Taxeringsvärden mark                            | 500 544        | 500 544        |
|                                                 | <b>782 944</b> | <b>782 944</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 137 674        | 139 612        |
| Bokfört värde mark                              | 234 719        | 234 719        |
|                                                 | <b>372 393</b> | <b>374 331</b> |

## Not 9 Inventarier, maskiner och verktyg

|                                                 | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 353         | 288         |
| Inköp                                           |             | 65          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>353</b>  | <b>353</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -134        | -107        |
| Årets avskrivningar                             | -31         | -28         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-165</b> | <b>-135</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>188</b>  | <b>218</b>  |

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|                                                 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 485        |            |
| Inköp*                                          | 80         | 485        |
| Omklassificeringar                              | -565       |            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>485</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>485</b> |

\*Elinfrastruktur och laddstationer i garage.

## Not 11 Övriga fordringar

|             | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------|------------|------------|
| Skattekonto | 88         | 432        |
|             | <b>88</b>  | <b>432</b> |

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån. Total lånebild per 2024-12-31 uppgår till 169 Mkr (f g år 179 Mkr).

| Långgivare                                           | Räntesats<br>% | Slutbetalnings-<br>dag | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|----------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken Hypotekslån 10år                       | 2,06           | 2029-03-01             | 45 000                   | 45 000                   |
| Handelsbanken Hypotekslån 8 år                       | 1,82           | 2027-03-01             | 57 000                   | 57 000                   |
| Handelsbanken Hypotekslån 5 år                       | 3,60           | 2028-03-01             | 27 000                   | 37 000                   |
| Handelsbanken Hypotekslån 10år                       | 2,02           | 2032-03-01             | 40 000                   | 40 000                   |
|                                                      |                |                        | <b>169 000</b>           | <b>179 000</b>           |
| Kortfristig del (ingår ovan) av<br>långfristig skuld |                |                        | 10 000                   | 37 000                   |

De delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### Not 13 Övriga skulder

|                                       | 2024-12-31 | 2023-12-31   |
|---------------------------------------|------------|--------------|
| Redovisningskonto för moms            | 356        | 282          |
| Personalskatt                         | 92         | 74           |
| Lagstadgade sociala avgifter          | 40         | 32           |
| Skulder till kunder och leverantörer* | 0          | 2 333        |
|                                       | <b>488</b> | <b>2 721</b> |

\*Ersättning till SSSB avseende återlämnade lägenheter samt skuld till privatperson avseende hävt upplåtelseavtal.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lennart Henriz  
Ordförande

Mats Magnusson

Viveca Everhed

Stellan Broman

Lars Dixelius

Carl-Christian Lanryd

Birgitta Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Lennart Schkuj  
Föreningsvald 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."

## LENNART HENRIZ

### Undertecknare

Serienummer: eadb71655f9510[...]e80f34502b1b4

IP: 98.98.xxx.xxx

2025-04-08 09:06:15 UTC



## VIVECA MARGIT ALICE EVERHED

### Undertecknare

Serienummer: e549943f97b38d[...]2892f7eb9960e

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-04-08 09:27:10 UTC



## Stellan Bengt Ewald Broman

### Undertecknare

Serienummer: 7039a5913d045b[...]01c0e1f7646d5

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-04-08 10:00:05 UTC



## Mats Olov Birger Magnusson

### Undertecknare

Serienummer: d8089b749dcb57[...]97cccbdfa0613

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-08 10:57:51 UTC



## Carl-Christian Lanryd

### Undertecknare

Serienummer: b756fe9cbfa737[...]4581491e4037a

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-04-08 11:04:42 UTC



## Lars Gustaf Dixelius

### Undertecknare

Serienummer: 8f915fa0367b0d[...]87062bc81b103

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-04-08 11:04:54 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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.

# 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."

## LENNART SCHKUJ

### Undertecknare

Serienummer: 4ac169b378babb[...]9a01b83541b26

IP: 77.218.xxx.xxx

2025-04-08 15:34:15 UTC



## BIRGITTA NYGREN

### Undertecknare

Serienummer: ba186f04575993[...]ae43b38a2cfc5

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-04-08 18:48:57 UTC



## MATS BENJAMIN HENRIKSSON

### Undertecknare

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 85.224.xxx.xxx

2025-04-09 08:32:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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.