

Årsredovisning 2023/2024

Brf Söderbysjön

Årsredovisning för

Brf Söderbysjön

769608-3158

Räkenskapsåret
2023-09-01 - 2024-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Söderbysjön (769608-3158) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01-2024-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-22. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Landstingsmannen 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Stångåvägen 4-28 / Svartågatan 29-67 / Svartågatan 48-52 / Svartågatan 58-84. Landstingsmannen 1 byggdes år 1954.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
341	Lägenheter, bostadsrätt	20 328
18	Lägenheter, hyresrätt	983
7	Lokaler, hyresrätt	914
35	Antal p-platser	
38	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momentet försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-02-13. På stämman deltog 56 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Jenny Johansson	Ordförande
Rebecca Åkerlund	Kassör
Johannes Wik	Ledamot
Jonatan Adolfsson	Ledamot
Nadia Hussein	Suppleant
Liv Klingenberg de Verdier	Suppleant
Pamela Vergara Örtenmark	Ledamot (avgått på egen begäran fr.o.m. 11 nov 2024)
Sofia Åkerlund	Ledamot (avgått på egen begäran fr.o.m. 11 nov 2024)

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Lisa Hall, Veronica Jiglind, Olle Alexandersson och Nexia Revision Stockholm KB.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Stamspolning
2024	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd
2023-2024	Byte av armatur och belysning i källargångarna
2022-2023	Installerades laddstolpar till 24 parkeringsplatser
2022	Installation av solceller på taket till tvättstugan
2021	Entréportarna i trä slipades och lackades
2021	Föreningen antog policyn Huskura och delade ut information till samtliga medlemmar om policyn
2021	Föreningenslokalen renoverades
2021	Gemensamma grillplatser anlades
2020	Taken tvättades och impregnerades samt takpannor lagades
2020	Optimering av föreningens sophantering
2020	Samtliga taken tvättades och impregnerades samt takpannor lagades
2019	Byte av maskinpark, tvättstuga
2018-2021	Byte av inkommande el, elcentraler i källaren och i lägenheterna samt nya elstigar fram till elcentralerna
2018-2020	Relining alt. byte av horisontella avloppsstammar
2018	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd och godkänd
2015-2018	Tilläggsisolering, fönsterbyte, fasader putsades
1992-1994	Stambyte

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-10-25 med 10 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 475 st. Under året har 28 tillkommit samt 26 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 477 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Hisservice	Otis AB
Elbilspool	Elbilio AB
Boknings- och passersystem	Säkerhetsintegrering AB
Källsorterat avfall	Prezero
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Ownit AB
Hushålls- och matavfall	Sthlm Vatten och Avfall AB
Värme (fjärrvärme)	Sthlm Exergi AB
El	Fortum Ellevio
Skötsel av utemiljö och snöröjning	Johanneshovs Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen fortsättningsvis ägnat mycket tid åt avloppsstamsarbete i källargångarna. Förgreningarna till de horisontella avloppsstammarna har fordrats om (relinats).

Föreningen har uppgraderat bilen i bilpoolen till en Volkswagen ID.4.

För att säkerställa en rättvis och marknadsmässig användning av föreningens resurser har styrelsen höjt avgiften för parkeringsplatser och garage i oktober 2023.

Styrelsen har under räkenskapsåret färdigställt bytet av belysning i alla källarna till LED-belysning. Bytet var nödvändigt eftersom LED-lampor är mer klimatvänliga och kostnadseffektiva, samt då de lågenergilampor som tidigare varit installerade i källarna inte längre tillverkas.

Hobbyrummet har rustats upp för att bättre möta medlemmarnas behov och önskemål.

Peter Sotare AB har genomfört OVK i föreningen.

Föreningen har under räkenskapsåret gjort en nysatsning på föreningens kompetenspool, som består av medlemmar i föreningen. Kompetenspoolen utför sådana uppgifter som föreningen i annat fall skulle ha anlitat externa leverantörer för och innebär att föreningen har kunnat minska sina utgifter.

Under hösten genomförde Fastighetsägarna den årliga tillsynen (2024-10-25). Den innehöll ett fåtal mindre anmärkningar som är på väg att åtgärdas.

Med hänsyn till de senaste årens ökade kostnader, i och med högre inflation och räntor, beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 10% från och med oktober 2024.

Styrelsen har efter räkenskapsåret sålt en hyresrätt. Försäljningen gav föreningen cirka 2,8 miljoner kronor. Dessa medel inflöt dock på föreningens konto efter räkenskapsårets slut.

Föreningen har under räkenskapsåret amorterat 2 500 000 kr. Styrelsen har även beslutat att amortera ytterligare 2 900 000 kr i slutet av kalenderåret, d.v.s. efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Under kommande räkenskapsår har föreningen sålt en hyresrätt och kommer att amortera 2 900 000 kr för att sänka räntekostnader.

Flerårsöversikt

	2024-08-31	2023-08-31	2022-08-31	2021-08-31	Belopp i kr 2020-08-31
Nettoomsättning (tkr)	20 674	20 272	20 178	18 681	20 040,581
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 527	-2 450	-2 991	-7 160	-955
Avsättning till underhållsfond kr/kvm		44	44	44	44
Balansomslutning (tkr)	349 582	356 696	360 819	369 516	369 155
Soliditet %	72,8%	72,7%	71,0%	68,6%	65,9%
Likviditet %	348%	470%	476%	476%	329%
Driftskostnader, kr/kvm	543	484	550	624	484
Driftskostnader exkl underhåll kr/kvm	493	444	433	413	359
Ränta, kr/kvm	139	92	41	50	56
Underhållsfond, kr/kvm	43	44	72	275	359
Lån, kr/kvm	4 031	4 140	4 449	4 933	5 380
Avgift, kr/kvm	832	834	833	833	833
Sparande kr/kvm	201	284			
Räntekänslighet %	5,45%	5,62%			

Nyckeltalen per kvadratmeter är beräknade på bostadsarea (21 311 kvm) plus lokalarea (1 558 kvm) förutom avgifter per kvm som är beräknad på bostadsrättsytan.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid						
årets ingång	172 124 982	95 673 742	1 000 000	-7 198 133	-2 450 173	259 150 418
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 000 000	-1 000 000		
lanspråktagande av underhållsfond			-989 855	989 855		
Balanseras i ny räkning				-2 450 173	2 450 173	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-4 526 551	-4 526 551
Belopp vid						
årets utgång	172 124 982	95 673 742	1 010 145	-9 658 451	-4 526 551	254 623 867

Tidigare år redovisades årets förändringar i underhållsfonden samma år som den föreslogs i årsredovisningen. Detta ändras från bokföringsår 2017/2018 och förändringar i underhållsfonden redovisas efter att föreningsstämman har fattat beslut om förslag till resultatdisposition. Båda tillvägagångssätten är förenliga med god redovisningssed.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-9 658 451
Årets resultat	-4 526 551
	-14 185 002

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 010 145
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgar	1 000 000
Balanserat resultat	-14 174 857
	-14 185 002

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Nettoomsättning	2	20 674 002	20 272 372
Statliga bidrag		-	246 276
		20 674 002	20 518 648
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader och underhåll	3,15	-12 350 270	-11 065 690
Övriga externa kostnader	4	-1 271 717	-1 382 015
Personalkostnader och arvoden	5	-562 047	-551 345
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-7 970 851	-7 869 007
Rörelseresultat		-1 480 883	-349 409
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		127 597	14 330
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 173 265	-2 115 094
Resultat efter finansiella poster		-4 526 551	-2 450 173
Resultat före skatt		-4 526 551	-2 450 173
Årets resultat		-4 526 551	-2 450 173

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	332 174 756	338 833 599
Inventarier, maskiner och installationer	7	972 968	1 165 426
Pågående nyanläggningar	8	8 572 902	3 230 268
		<u>341 720 626</u>	<u>343 229 293</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>341 720 626</u>	<u>343 229 293</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 879	73 608
Övriga fordringar inkl. avräkningskonto Fastighetsägarna	9	6 768 984	11 768 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		574 382	540 288
		<u>7 411 245</u>	<u>12 382 691</u>
Kassa och bank	10	450 423	1 083 701
Summa omsättningstillgångar		<u>7 861 668</u>	<u>13 466 392</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>349 582 294</u>	<u>356 695 685</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 010 145	1 000 000
Medlemsinsatser		267 798 724	267 798 724
		<u>268 808 869</u>	<u>268 798 724</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 658 451	-7 198 133
Årets resultat		-4 526 551	-2 450 173
		<u>-14 185 002</u>	<u>-9 648 306</u>
Summa eget kapital		<u>254 623 867</u>	<u>259 150 418</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	89 277 500	16 000 000
		<u>89 277 500</u>	<u>16 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 900 000	78 677 500
Leverantörsskulder		355 322	400 831
Övriga kortfristiga skulder	12	30 600	27 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 395 005	2 439 036
		<u>5 680 927</u>	<u>81 545 267</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>349 582 294</u>	<u>356 695 685</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 526 551	-2 450 173
Återföring avskrivningar		<u>7 970 851</u>	<u>7 869 007</u>
		3 444 300	5 418 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 444 300	5 418 834
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-37 438	349 697
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-86 840</u>	<u>-121 676</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 320 022	5 646 855
Investeringsverksamheten			
Pågående arbeten		<u>-6 462 182</u>	<u>-3 184 112</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 462 182	-3 184 112
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelser		-	5 275 000
Amortering av lån		<u>-2 500 000</u>	<u>-7 070 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 500 000	-1 795 000
Årets kassaflöde		-5 642 160	667 743
Likvida medel vid årets början inkl. avräkningskonto FÄ		12 742 444	12 074 701
Likvida medel vid årets slut inkl. avräkningskonto FÄ		7 100 284	12 742 444

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Då K3-regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter. Avskrivningar sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	0,83%
Markanläggning	2-10%
Installationer	6,66%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen byggnad:

- Stomme 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-50 år
- Installationer, värme, el VVS, ventilation mm. 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader yttertak mm. 10-15 år
- Inre ytskikt mm. 10-20 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Årsavgifter	16 909 967	16 847 316
Hyror, bostäder	1 629 748	1 618 358
Hyror, lokaler	1 154 221	1 092 495
Hyror, garage och p-plats	659 822	516 197
Outhyrda bostäder, lokaler och garage	-47 600	-81 899
Rabatter	-22 520	-11 318
Arrendeavgifter	9 000	18 300
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	60 173	71 772
Övriga hyresintäkter för uthyrning av gästrum och föreningslokal	93 094	106 502
Försäkringsersättning	158 998	50 181
Avgift andrahandsuthyrning	63 291	39 495
Övriga intäkter	5 808	4 973
Summa	20 674 002	20 272 372

Not 3 Drift - och underhållskostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Drift - avser löpande reparationer och drift		
Reparationer	1 592 977	583 346
Fastighetsavgift bostäder	570 451	570 451
Fastighetsskatt lokaler	72 900	72 900
Tomträttsavgäld	1 497 317	1 413 592
Försäkringspremie	322 046	302 622
Kabel- och digital-TV	144 064	150 228
Systematiskt brandskyddsarbete	11 289	20 990
Sotning	2 213	48 450
OVK besiktning	40 378	
Tillsyn, besiktning, kontroller (t.ex. störningsjour)	66 791	33 001
Snöröjning	333 965	369 870
Drift och förbrukning, övrigt		2 129
Förbrukningsinventarier (bl.a möbler föreningslokal)	20 547	47 605
Hyra av inventarier (hjärtstartare)	1 663	
Övrigt	2 822	
El	342 705	419 015
Uppvärmning	3 143 135	2 956 266
Vatten	949 005	957 832
Sophämtning	650 270	672 181
Fastighetsskötsel nyckelhantering, driftskötsel enligt avtal	520 934	465 402
Fastighetsskötsel utöver avtal	212 518	145 549
Städning enligt avtal	385 636	362 821
Städning utöver avtal	100	15 151
Trädgårdsskötsel	383 000	388 718
Trädgård utöver avtal	61 963	166 216
	11 328 689	10 164 335
Underhåll - avser planerat underhåll		
Bostäder (renovering hyresrätter)	94 968	550 090
Lokaler		45 122
Radon	21 000	
VA/Sanitet		208 750
Värme		51 188
OVK	615 739	
Stambyte		19 120
Tak sophus	86 875	
Fönsterrenovering i tvättstuga (och utanpåliggande skylt)	202 999	

Port/Entré		24 085
Laddplatser		3 000
	1 021 581	901 355
Totalsumma drift- och underhållskostnader		
	12 350 270	11 065 690

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningsarvode teknik	421 507	452 857
Teknisk förvaltning utöver avtal	59 026	78 052
Förvaltningsarvode ekonomi	343 754	322 144
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	13 683	313
IT/Bredband	1 100	236
Kontorsmaterial	3 532	1 110
Porto / Telefon	4 521	4 696
Revisionsarvode	71 266	66 919
Konsultarvoden	142 945	89 638
Mäklararvode		78 070
Juridiska åtgärder och arvoden	26 113	13 710
Kreditupplysningar	4 860	16 178
Panter och överlåtelser	53 429	59 656
Medlems- och föreningsavgifter (Fastighetsägarna Stockholm)	3 787	5 730
Bankkostnader	12 832	16 342
Föreningsaktiviteter, årsstämma, styrelsemöte	32 197	69 480
Besiktnings- och utredningskostnader	20 407	54 323
Kostnader för elbilspool	56 758	52 561
Summa	1 271 717	1 382 015

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelsearvoden	386 734	411 278
Övriga ersättningar	39 150	10 000
Sociala kostnader	136 163	130 067
Summa	562 047	551 345

Utbetalning av arvoden har inte periodiserats utan avser delvis andra bokföringsår.
2023/2024 års styrelsearvode är uppdelat enligt följande (jämförelsesiffror inom parentes):
Styrelse: 373 000 (330 000) kr
Brandskyddsansvarig: 3 400 (3 000) kr
Valberedning: 6 750 (6 000) kr (2 250 kr per person)
Internrevisor och revisorssupplant: 9 000 (8 000) kr

Not 6 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	369 942 791	369 263 529
-Justering avskrivning vid utrangering fönster		-
-Ombyggnad	1 346 372	1 346 372
-Markanläggning	11 119 319	11 119 319
	382 408 482	381 729 220
Årets nyanskaffningar/ombyggnad		-
- Belysning i källaren	1 119 500	-
- Laddstolpar		354 000
- Solceller		325 262
	1 119 500	679 262
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 574 882	-35 898 333
-Årets avskrivning enligt plan	-7 778 393	-7 676 549
	-51 353 275	-43 574 882
Redovisat värde vid årets slut	332 174 756	338 833 600

Taxeringsvärde

Byggnader	266 400 000	266 400 000
Mark	176 890 000	176 890 000
	443 290 000	443 290 000
Bostäder	436 000 000	436 000 000
Lokaler	7 290 000	7 290 000
	443 290 000	443 290 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 994 731	1 994 731
	1 994 731	1 994 731
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-829 305	-636 847
-Årets avskrivning	-192 458	-192 458
	-1 021 763	-829 305
Redovisat värde vid årets slut	972 968	1 165 426

Not 8 Pågående arbeten

	2024-08-31	2023-08-31
Pågående stambyte (avlopp)	8 572 902	3 230 268
Summa	8 572 902	3 230 268

Not 9 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	99 306	90 233
Skattefordran	19 817	19 817
Avräkningskonto Fastighetsägarna	6 649 861	11 658 745
Summa	6 768 984	11 768 795

Not 10 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handelsbanken	450 423	1 083 701
	450 423	1 083 701

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek 44520170085	2024-03-30	1,2%		18 000 000
445203353415	2023-12-30	0,46%		14 000 000
Stadshypotek 445203548788	2023-12-29	4,36%		13 860 000
Stadshypotek 445203549545	2023-12-29	4,35%		16 408 750
Stadshypotek 445203549546	2023-10-03	4,40%		16 408 750
Stadshypotek 445203574879	2028-03-30	3,56%	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek 445203651437	2027-01-30	4,09%	13 908 750	
Stadshypotek 445203665714	2028-12-30	3,1%	14 000 000	
Stadshypotek 445203665716	2028-12-30	3,1%	10 000 000	
Stadshypotek 445203695402	2032-03-30	3,44%	20 000 000	
Stadshypotek 445203695403	2024-09-30	4,4%	18 268 750	
			92 177 500	94 677 500
Långfristig skuld			89 277 500	16 000 000
Kortfristig skuld			2 900 000	78 677 500
			92 177 500	94 677 500

Kortfristig del av långfristig skuld uppgår till 2 900 000kr och den delen amorteras nästa räkenskapsår.

Not 12 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga kortfristiga skulder	30 600	27 900
	30 600	27 900

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	243 775	354 697
Upplupna sociala avgifter	2 829	
Upplupna utgiftsräntor, intern	519 433	476 804
Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 544 704	1 517 908
Tillgodo	15 045	31 318
Periodiserade kvartalshyror	69 219	58 308
	2 395 005	2 439 035

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Likviditet

Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Avsättning till underhållsfond kr/kvm

Årets avsättning till underhållsfond/ total yta

Lån, kr/ kvm

Lån/ totalyta

Avgift/ kvm

Årsavgifter/ kvm bostadsrättsarea

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Driftskostnader, kr/kvm

Driftskostnader (not 3) / totalyta

Sparande kr/kvm

Årets resultat, avskrivningar, planerat underhåll / totalyta

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/ totala årsavgifterna

Not 15 Tomträttsavtal

Ett nytt tomträttsavtal har tecknats med kommunen. Enligt avtalet höjs tomträttsavgälden successivt från den 1 oktober 2022. Årsavgälden är 1 430 400 kr år 1, 1 503 400 kr år 2, 1 576 400 kr år 3 och 1 649 400 kr år 4. Från den 1 oktober 2026 kommer föreningen att betala en avgäld på 1 722 400 kr.

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	147 103 000	147 103 000
	147 103 000	147 103 000
Summa ställda säkerheter	147 103 000	147 103 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Jenny Johansson
Ordförande

Rebecca Åkerlund
Styrelseledamot

Johannes Wik
Styrelseledamot

Jonatan Adolfsson
Styrelseledamot

Dominik Wach
Styrelseledamot

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

Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor

Lisa Hall
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

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

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

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

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