



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gamla Bryggeriet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-01-09.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun     |
|----------------------|---------|------------|
| BUSKEN 4             | 1980    | Norrköping |

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1981

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 934 kvm och 12 lokaler om 830 kvm. Byggnadernas totalyta är 5166 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Kenneth Rune Malmsborg       | Ordförande      |
| Agnetha Andersson            | Styrelseledamot |
| Emma Steen                   | Styrelseledamot |
| Eva Monica Gran              | Styrelseledamot |
| Filip Åberg                  | Styrelseledamot |
| Lars Carlsson                | Styrelseledamot |
| Joakim Berto Magnus Lindmark | Suppleant       |
| Erik Lindegren               | Suppleant       |

## Valberedning

Roger Löfstedt / sammankallande  
Birgitta Svensson  
Elisabeth Stöbe

## Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

## Revisorer

Eva Lovén Internrevisor  
Perolof Andersson Revisor PEO Redovisning

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

## Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Ny entregrind vid stora infarten. Nya fjärrkontroller till garage och stora grinden. Soprum omgjort för att separera komposterbart avfall med nytt sopnedkast
- 2023 ● Byte av dagvattenbrunn, lagning av slukhål
- 2022-2023 ● Besiktning dagvattensystem
- 2020 ● Nytt lås- och passagesystem
- 2019 ● Energideklaration  
Ny ventilationsfläkt Bredgatan 2
- 2017-2018 ● Stambyte/relining Garvaregatan 12 och 14  
Stambyte Bredgatan 2 och 4
- 2017 ● Stambyte Garvaregatan 12 och 14  
Stambyte Bredgatan 2 och 4
- 2016 ● Lagning av golvet i nedre garaget  
Ny hiss
- 2015 ● Ny belysning entre och trappor, ledlampor med automatisk tändning  
Entredörrar till fastigheten  
Nytt golv i tvättstugan och målning
- 2014 ● Byte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan

- 2013** ● Relining av avloppsrör i alla lägenheter på Bredgatan 2 och 4  
Inköp av fläktaggregat till lokal Sandgatan 1  
Anslutning för digital TV-mottagning i alla lägenheter  
Spolning av avloppsrör i källare och garage, spolning och rengöring av pumpgrop  
Lagning av garagetak
- 2012** ● Installation av bredband och anslutning till alla lägenheter  
Byte av motorer till garageportar  
Målning av fönster, stuprännor/hängrännor/takfot/övriga plåtdetaljer mot Strömmen och på gaveln av hus 2  
Byte av styr- och reglersystem till värmeväxlare  
Byte av värmeväxlare  
Målning av fönster på gaveln av hus 1
- 2011** ● Reparation av undertak på vinden i hus 2  
Ny vägg och dörr i ateljen, Bredgatan 2  
Ytterligare 35 cm isolering av vind i hus 2  
Markförbättringar utanför hus 4 mot Garvaregatan
- 2010** ● Byte av styr- och reglersystem till frånluftsfläkt  
Byte av frånluftsfläktar  
Relining av avloppsrör från garagen
- 2009** ● Staket och grind mot Garvaregatan-Sandgatan  
Markförbättring vid Garvaregatan-Sandgatan  
Målning av fönster och stuprännor/hängrännor/takfot/övriga plåtdetaljer mot gården och mot Garvaregatan-Sandgatan (ner till hus 2)  
Nya balkonger mot strömmen  
Förbättrad belysning på gården  
Byte av hisslinor i båda hissarna  
Ombyggnad av värmepump  
Asfaltering av nedfart till gården och parkeringen
- 2008** ● Målning av plåtdetaljer på sydsidan, renovering av delar av loftgången
- 2007** ● Staket och grindar
- 2006** ● Målning av tak - Del av fastighetens tak
- 2003** ● Franska balkonger
- 2002** ● Omläggning av tak - Målning av del av fastighetens tak
- 1998** ● Nya balkonger

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Nio stycken laddstolpar för elbil i övre garage. 6 nya fönster längst ner mot strömmen. Upphandling av nya fönster i hela fastigheten.

### **Övrig verksamhetsinformation**

Två städdagar med bra anslutning och korvgrillning har hållits. Luciakaffe med smörgås och quiz var också ett uppskattat inslag. Föreningens medlemmar har också bidragit med 1400 kr till Läkare utan gränser genom att lämna petflaskor och burkar i en låda avsedd för ändamålet.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Förändringar i avtal**

Vi har tittat på möjligheten att byta försäkringsbolag och har fått en offert från IF som ser väldigt bra ut. Beslut kommer att tas i början av 2025.

#### **Övriga uppgifter**

Två av styrelsemedlemmarna har flyttat från föreningen men vi har gott hopp om att kunna fylla platserna och vi har redan två som har anmält intresse.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 082 868  | 2 900 924  | 2 716 652  | 2 687 994  |
| Resultat efter fin. poster                         | 74 141     | -198 970   | 142 383    | 489 770    |
| Soliditet (%)                                      | 38         | 37         | 29         | 27         |
| Yttre fond                                         | 1 179 864  | 1 034 391  | 519 332    | 264 531    |
| Taxeringsvärde                                     | 65 053 000 | 65 053 000 | 65 053 000 | 57 451 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 556        | 518        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 71,0       | 68,8       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 851      | 2 964      | 3 159      | 3 275      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 171      | 2 257      | 2 343      | 2 429      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 189        | 107        | 106        | 172        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 26         | 25         | 35         | 23         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 108        | 98         | 91         | 85         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 24         | 24         | 23         | 22         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 158        | 147        | 148        | 130        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,32       | 2,55       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,13       | 5,73       | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 6 666 110        | -                                            | -                               | 6 666 110        |
| Upplåtelseavgifter       | 2 160 869        | -                                            | -                               | 2 160 869        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 034 391        | -369 586                                     | 515 059                         | 1 179 864        |
| Balanserat resultat      | -2 481 879       | -170 616                                     | -515 059                        | -2 826 322       |
| Årets resultat           | -198 970         | 198 970                                      | 74 141                          | 74 141           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>7 180 521</b> | <b>0</b>                                     | <b>74 141</b>                   | <b>7 254 662</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 311 263        |
| Årets resultat                                                     | 74 141            |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -515 059          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-2 725 181</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 504 264           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-2 247 917</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 082 868         | 2 900 924         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 58 664            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 082 868</b>  | <b>2 959 588</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 116 512        | -2 082 309        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -163 102          | -362 180          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -87 032           | -86 941           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -396 936          | -382 158          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 763 583</b> | <b>-2 913 589</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>319 285</b>    | <b>46 000</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 134 709           | 59 985            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -379 854          | -304 955          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-245 144</b>   | <b>-244 970</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>74 141</b>     | <b>-198 970</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>74 141</b>     | <b>-198 970</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12, 20 | 12 574 477        | 12 959 293        |
| Markanläggningar                               | 13     | 84 885            | 97 005            |
| Maskiner och inventarier                       | 14     | 0                 | 0                 |
| Pågående projekt                               |        | 65 523            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>12 724 884</b> | <b>13 056 298</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 15     | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>12 728 384</b> | <b>13 059 798</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 86 831            | 41 129            |
| Övriga fordringar                              | 16     | 1 000 007         | 4 048 231         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 17     | 42 145            | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 128 982</b>  | <b>4 089 360</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 5 269 761         | 2 251 755         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>5 269 761</b>  | <b>2 251 755</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>6 398 743</b>  | <b>6 341 114</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>19 127 128</b> | <b>19 400 912</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 8 826 979         | 8 826 979         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 179 864         | 1 034 391         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>10 006 843</b> | <b>9 861 370</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 826 322        | -2 481 879        |
| Årets resultat                               |        | 74 141            | -198 970          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 752 181</b> | <b>-2 680 849</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>7 254 662</b>  | <b>7 180 521</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 5 838 750         | 4 915 280         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>5 838 750</b>  | <b>4 915 280</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 5 377 007         | 6 744 477         |
| Leverantörsskulder                           |        | 204 477           | 200 192           |
| Skatteskulder                                |        | 6 455             | 3 144             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 20 797            | 22 605            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19     | 424 980           | 334 693           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 033 716</b>  | <b>7 305 111</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>19 127 128</b> | <b>19 400 912</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>319 285</b>   | <b>46 000</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 396 936          | 382 158          |
|                                                                                 | <b>716 221</b>   | <b>428 158</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 134 709          | 59 985           |
| Erlagd ränta                                                                    | -373 434         | -301 505         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>477 497</b>   | <b>186 638</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -72 231          | 36 938           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 89 655           | 70 871           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>494 921</b>   | <b>294 447</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -65 523          | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-65 523</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                | 2 355 000        |
| Amortering av lån                                                               | -444 000         | -444 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-444 000</b>  | <b>1 911 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-14 602</b>   | <b>2 205 447</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>6 271 477</b> | <b>4 066 030</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>6 256 875</b> | <b>6 271 477</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gamla Bryggeriet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Byggnad          | 1,5 - 10 % |
| Markanläggningar | 5 %        |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2024             | 2023             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 2 187 768        | 2 036 188        |
| Hysesintäkter lokaler       | 26 400           | 22 266           |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 515 640          | 484 092          |
| Hysesintäkter garage        | 274 600          | 282 225          |
| Hysesintäkter garage, moms  | 650              | 2 600            |
| Hysesintäkter p-plats       | 23 780           | 18 700           |
| Hysesintäkter förråd        | 17 800           | 22 550           |
| Hysesintäkter förråd, moms  | 2 400            | 4 200            |
| Deb. fastighetsskatt, moms  | 15 672           | 15 672           |
| Elintäkter laddstolpe moms  | 0                | 8 858            |
| IMD Laddstolpar Moms        | 5 364            | 3 865            |
| Övriga intäkter             | 959              | 0                |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 0                | -3 210           |
| Dröjsmålsränta              | 2 663            | 137              |
| Pantsättningsavgift         | 2 865            | 1 575            |
| Överlåtelseavgift           | 2 866            | 1 208            |
| Administrativ avgift, moms  | 98               | 0                |
| Administrativ avgift        | 3 344            | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | -1               | -2               |
| <b>Summa</b>                | <b>3 082 868</b> | <b>2 900 924</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024     | 2023          |
|-----------------|----------|---------------|
| Elstöd          | 0        | 33 994        |
| Övriga intäkter | 0        | 24 670        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>58 664</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0              | 10 758         |
| Larm och bevakning                  | 4 277          | 0              |
| Städning enligt avtal               | 66 348         | 88 810         |
| Städning utöver avtal               | 0              | 5 187          |
| Hissbesiktning                      | 3 733          | 4 418          |
| Brandskydd                          | 25 354         | 2 837          |
| Gårdkostnader                       | 1 217          | 12 598         |
| Gemensamma utrymmen                 | 8 747          | 10 660         |
| Garage/parkering                    | 1 279          | 455            |
| Snöröjning/sandning                 | 79 684         | 64 987         |
| Serviceavtal                        | 1 151          | 20 550         |
| Fordon                              | 797            | 0              |
| Förbrukningsmaterial                | 14 479         | 8 584          |
| <b>Summa</b>                        | <b>207 066</b> | <b>229 844</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Installationer              | 0              | 87 610         |
| Tvättstuga                  | 6 484          | 14 071         |
| Trapphus/port/entr          | 10 496         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele     | 20 001         | 29 942         |
| VVS                         | 32 316         | 56 220         |
| Ventilation                 | 27 896         | 0              |
| Elinstallationer            | 24 985         | 14 399         |
| Hissar                      | 7 225          | 53 066         |
| Garage/parkering            | 3 286          | 0              |
| Vattenskada                 | 0              | 5 781          |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0              | 19 234         |
| <b>Summa</b>                | <b>132 690</b> | <b>280 323</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Hyreslägenheter          | 59 550         | 0              |
| Sophantering/återvinning | 59 330         | 0              |
| Dörrar och lås           | 98 274         | 0              |
| VVS                      | 0              | 25 748         |
| Elinstallationer         | 0              | 30 426         |
| Mark/gård/utemiljö       | 287 110        | 306 963        |
| Garage/parkering         | 0              | 6 450          |
| <b>Summa</b>             | <b>504 264</b> | <b>369 586</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 136 046        | 127 579        |
| Uppvärmning             | 556 124        | 505 829        |
| Vatten                  | 122 930        | 126 260        |
| Sophämtning/renhållning | 43 269         | 31 559         |
| Grovsopor               | 24 171         | 17 013         |
| <b>Summa</b>            | <b>882 541</b> | <b>808 239</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 191 223        | 175 434        |
| Bredband               | 69 738         | 91 615         |
| Fastighetsskatt        | 128 990        | 127 268        |
| <b>Summa</b>           | <b>389 951</b> | <b>394 317</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 1 113          | 1 244          |
| Tele- och datakommunikation     | 8 162          | 9 129          |
| Juridiska åtgärder              | 19 651         | 39 156         |
| Revisionsarvoden extern revisor | 13 387         | 14 057         |
| Styrelseomkostnader             | 2 790          | 4 182          |
| Fritids och trivselkostnader    | 7 919          | -169           |
| Föreningskostnader              | 7 693          | 10 973         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 77 435         | 74 319         |
| Överlåtelsekostnad              | 5 965          | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 4 277          | 2 364          |
| Administration                  | 8 016          | 4 856          |
| Konsultkostnader                | 6 694          | 196 220        |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 5 850          |
| <b>Summa</b>                    | <b>163 102</b> | <b>362 180</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden         | 58 450        | 55 280        |
| Lön - fastighetsskötare | 15 400        | 17 600        |
| Arbetsgivaravgifter     | 13 182        | 14 061        |
| <b>Summa</b>            | <b>87 032</b> | <b>86 941</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 379 829        | 302 427        |
| Ränta checkräkning           | 0              | 2 500          |
| Dröjsmålsränta               | 25             | 28             |
| <b>Summa</b>                 | <b>379 854</b> | <b>304 955</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 25 172 069         | 25 172 069         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>25 172 069</b>  | <b>25 172 069</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -12 212 776        | -11 842 738        |
| Årets avskrivning                             | -384 816           | -370 038           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-12 597 592</b> | <b>-12 212 776</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>12 574 477</b>  | <b>12 959 293</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 43 309 000         | 43 309 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 21 744 000         | 21 744 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>65 053 000</b>  | <b>65 053 000</b>  |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2024            | 2023            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 242 500         | 242 500         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>242 500</b>  | <b>242 500</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -145 495        | -133 375        |
| Årets avskrivning                             | -12 120         | -12 120         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-157 615</b> | <b>-145 495</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>84 885</b>   | <b>97 005</b>   |

| <b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 108 195           | 108 195           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>108 195</b>    | <b>108 195</b>    |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -108 195          | -108 195          |
| <b>Utgående avskrivning</b>             | <b>-108 195</b>   | <b>-108 195</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>NOT 15, LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna                              | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |

| <b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 12 893            | 28 509            |
| Transaktionskonto                | 384 557           | 2 951 549         |
| Borgo räntekonto                 | 602 556           | 1 068 174         |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 000 007</b>  | <b>4 048 231</b>  |

| <b>NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader                                          | 14 402            | 0                 |
| Förutbet kabel-TV                                               | 3 268             | 0                 |
| Förutbet bredband                                               | 20 485            | 0                 |
| Upplupna intäkter                                               | 3 990             | 0                 |
| <b>Summa</b>                                                    | <b>42 145</b>     | <b>0</b>          |

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-04-30               | 1,15 %                  | 1 783 280           | 1 847 280           |
| Handelsbanken         | 2026-12-01               | 2,90 %                  | 1 091 250           | 1 131 250           |
| Handelsbanken         | 2028-03-30               | 3,81 %                  | 1 835 500           | 1 903 500           |
| Handelsbanken         | 2025-03-03               | 3,88 %                  | 528 219             | 548 219             |
| Handelsbanken         | 2025-03-10               | 3,88 %                  | 496 508             | 552 508             |
| Handelsbanken         | 2024-03-30               | 1,12 %                  |                     | 2 433 000           |
| Handelsbanken         | 2027-03-30               | 2,70 %                  | 3 132 000           | 3 244 000           |
| Stadshypotek          | 2025-03-01               | 4,76 %                  | 2 349 000           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>11 215 757</b>   | <b>11 659 757</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 5 377 007           | 6 744 477           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 995 757 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 4 367          | 0              |
| Uppl kostn el                    | 13 633         | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 63 109         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 20 970         | 14 550         |
| Uppl kostnad arvoden             | 51 500         | 52 500         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 15 465         | 16 496         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 255 936        | 251 147        |
| <b>Summa</b>                     | <b>424 980</b> | <b>334 693</b> |

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 19 520 800 | 19 520 800 |

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Agnetha Andersson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Emma Steen  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Eva Monica Gran  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Filip Åberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Kenneth Rune Malmsborg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Lars Carlsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eva Lovén  
Internrevisor

\_\_\_\_\_  
PEO Redovisning  
Per-Olof Andersson  
Extern revisor