



Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 9
Org nr 702002-1700
Årsredovisning
1/1 2024 - 31/12 2024

Årsredovisning för

Brf Stockholmshus nr 9

702002-1700

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF STOCKHOLMSHUS NR 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Råmen 1-5, Daglösen 1-4 och Lelången 1-4 med tomträtt i Stockholms kommun. På fastigheterna har uppförts 13 byggnader med 359 lägenheter. Fastigheternas adresser är Siljansvägen 4-48, Årstavägen 53-59, 65-73 och 77-83 i Årsta.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	359	17337
Hysesrätter	0	0
Lokaler	35	2404
Garageplatser	9	
MC-platser	7	

Föreningens fastighet är byggd 1945. Värdeår är 1945.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens innevarande avtal för våra tomträtter gäller t o m 2034-12-31.

Kommande belopp för tomträtten blir:

2025: 2,232 MKR

2026: 2,519 MKR

2027: 2,807 MKR

2028: 3,095 MKR

2029-2034: 3,383 MKR

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 14% fr o m 2024-01-01. Från 2025-01-01 höjs årsavgifterna med 2%.

Genomfört och planerat underhåll

Avloppsstammarna spolades och äldre kranar i badrum byttes för bättre funktionalitet

Nytt system för bevakning av våra rabatter inrättades för bättre hushållande med vatten, kostnadsbesparing och bättre växtlighet.

Nytt avtal tecknat med Stockholm Exergi för jämnare och kostnadsbesparande fjärrvärme.

Byte av garageportar och renovering av portar Årstavägen.

Inspektion och åtgärder av våra tak

Pågående eller framtida planerat underhåll

Valda punkter från föreningens 50-åriga underhållsplan

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2025-26	Hela föreningen	Renovering golvbrunnar i källarplan
2025-26	Hela föreningen	Byte av sophantering till centrala system
2025-26	Årstavägen 53-83	Utbyte av ventilationsfläktar
2026-27	Hela föreningen	Renovering taksprång
2028-29	Hela föreningen	Renovering tak
2028-29	Hela föreningen	Renovering av balkonger
2028-29	Hela föreningen	Renovering av cirkulationspumpar för fjärrvärmes
2030-31	Årstavägen 53-83	Utbyte av portdörrar
2030-31	Siljansvägen 4-48	Renovering portdörrar
2030-31	Hela föreningen	Renovering av system för varmvatten
2031-32	Hela föreningen	Renovering källargångar och cykelrum

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2024	Hela föreningen	Tillsyn och reparation av tak
2024	Årstavägen 53-83	Renovering av entréportar
2024	Hela föreningen	Renovering av garagedörrar
2022	Årstavägen	Galler till fönster till allmänna utrymmen på gatunivå
2022	Tvättstugor	Komplettering av nya torkskåp
2022	Tvättstugor	Energieffektivare värmebläktar i torkrum
2022	Taket Actic gym	Renovering av taket
2022	Årstavägen 59	Ny rabatt anlagd
2021	Siljansvägen 44-48	Fasadrenovering
2020-21	Hela föreningen	Uppgradering av värmecentraler
2020	Årstavägen 53-65	Renovering av fönsterpartier vid butikerna
2020	Siljansvägen 4-48	Renovering av entréportar
2019	Hela föreningen	Mer belysning mellan våra hus
2018	Hela föreningen	Renovering av trappuppgångar
2018	Hela föreningen	Säkra uppstigningar till och på tak
2017-18	Årstavägen 77-83 Siljansvägen 4-48	Isolering av vindar
2017	Årstavägen 53-83	Byte av armaturer i trappuppgångar
2016	Årstavägen 83	Fasadrenovering
2014	Årstavägen 53-79	Hissrenovering
2014-15	Hela föreningen	Renovering värmecentraler
2011-12	Hela föreningen	Fasadrenovering inkl takfötter och hängrännor/stuprör

Övriga väsentliga händelser

Bokning av tvättstugor kan numera ske via Boendeappen vilket gör det smidigare.

Postbox från Postnord upprättades inom föreningen (Siljansvägen 4) för enklare förmedling av paket.

Elsäkerhetskontroll utförd inom hela föreningen.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. Vid stämman deltog 37 medlemmar, varav 35 st var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Riben	Ledamot, ordförande
Anders Svensson	Ledamot, vice ordförande
Johanna Karnhill	Ledamot, sekreterare
Eva Malm	Ledamot
Per Freiholtz	Ledamot
Magnus Johansson	Ledamot
Helena Rigbäck	Ledamot
Cristofer Angervall	Suppleant
Marcus Hägglund	Suppleant
Anna Matsson	Suppleant
Kelly Frodig Dywling	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Svensson, Johanna Karnhill, Eva Malm, Magnus Johansson, Marcus Hägglund och Anna Matsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Gunnar Hemlin	Föreningsvald ordinarie
Ulla Strigley	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Borevision AB, ordinarie
Jörgen Gutehed	Borevision AB, suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Elin Svahn (sammankallande), Alexander Alesand och Sara Klinga.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2024-07-09.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 468 (472) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023. Under året har 32 (33) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har Fastighetsägarna tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare och övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och gör det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklara vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift kr/kvm	1043	914	845	826	795	785
Årsavgifter i % av totala intäkter	82	81	-	-	-	-
Totala intäkter kr/kvm*	1118	995	938	919	851	839
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	240	232	212	277	224	203
Belåning kr/kvm total yta	3787	3860	4067	4129	3950	4151
Belåning kr/kvm Brf-yta	4311	4398	-	-	-	-
Räntekänslighet	4%	5%	5%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm*	818	684	672	592	584	588
Energikostnader kr/kvm	305	255	246	233	190	196

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt för föreningen. För att räkna ut enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalen kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader för kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader, men för bostadsrättsföreningen är som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre

Övriga nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	22121	19697	18053	17 691	16 985	16 639
Resultat efter finansiella	925	1334	1229	2077	451	-67
Soliditet	12%	11%	10%	8%	6%	5%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar.

Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	22 121 133
Rörelsekostnader	-19 240 122
Finansiella poster	-1 955 880
Årets resultat	925 131
Planerat underhåll	1 144 118
Avskrivningar	2 679 521
Årets sparande	4 748 770
Årets sparande per kvm total yta	240

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 920	0	9 031 636	-737 350	1 333 634
Reservering till fond 2024			1 225 610	-1 225 610	
Ianspråktagande av fond 2024			-440 596	440 596	
Balanserad i ny räkning				1 333 634	-1 333 634
Årets resultat					925 131
Belopp vid årets slut	382 920	0	9 816 650	-188 730	925 131

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor**

Balanserat resultat	-188 730
Årets resultat	925 131
	736 401

Styrelsens disposition

Reservering till underhållsfond	1 225 610
Ianspråktagande av underhållsfond	-367 107
Balanseras i ny räkning	-122 102
Summa till stämmans förfogande	736 401

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	22 121 133	19 697 134
		22 121 133	19 697 134
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-15 986 486	-13 532 251
Övriga externa kostnader	4	-292 513	-240 516
Personalkostnader	5	-281 602	-248 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 679 521	-2 822 018
Rörelseresultat		2 881 011	2 853 659
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		157 353	111 467
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 113 233	-1 631 492
Resultat efter finansiella poster		925 131	1 333 634
Resultat före skatt		925 131	1 333 634
Årets resultat		925 131	1 333 634

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	77 747 742	79 505 202
Inventarier, verktyg och installationer	7	365 767	306 633
		78 113 509	79 811 835
Summa anläggningstillgångar		78 113 509	79 811 835
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 543	3 732
Övriga fordringar		101 685	2 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	772 495	793 204
Avräkningskonto Fastighetsägarna	9	12 099 019	10 532 833
		12 999 742	11 332 146
Summa omsättningstillgångar		12 999 742	11 332 146
SUMMA TILLGÅNGAR		91 113 251	91 143 981

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		382 920	382 920
Fond för yttre underhåll		9 816 649	9 031 636
		<u>10 199 569</u>	<u>9 414 556</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-188 730	-737 350
Årets resultat		925 131	1 333 634
		<u>736 401</u>	<u>596 284</u>
Summa eget kapital		<u>10 935 970</u>	<u>10 010 840</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 875 000	64 450 000
		<u>20 875 000</u>	<u>64 450 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Inre fond		94 699	95 058
Kortfristig del av långfristig skuld	10	54 064 441	11 989 441
Leverantörsskulder		1 302 047	2 453 810
Skatteskulder	11	78 696	72 621
Övriga kortfristiga skulder	11	66 980	67 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 695 418	2 004 781
		<u>59 302 281</u>	<u>16 683 141</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>91 113 251</u>	<u>91 143 981</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 881 010	2 853 659
Avskrivningar		2 679 521	2 822 018
Erlagd ränta, ränteintäkter		-1 956 239	-1 520 025
		<u>3 604 292</u>	<u>4 155 652</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 604 292	4 155 652
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-101 410	-130 810
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		<u>544 498</u>	<u>746 947</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 047 380	4 771 789
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		<u>-981 194</u>	<u>-394 560</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-981 194	-394 560
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		0	0
Amorteringar		<u>-1 500 000</u>	<u>-1 800 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 500 000	-1 800 000
Årets kassaflöde		1 566 186	2 577 229
Likvida medel vid årets början		10 532 833	7 955 604
Likvida medel vid årets slut		12 099 019	10 532 833

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 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 redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme, grund	1,0 %
Värme, sanitet	2,0%
El	5,0%
Fönster	3,0%
Fasad	2,0%
Hiss	4,0%
Tak	5,0%
Undercentral	4,0%
Restpost	1,0%
Renoveringar	Varierar
Maskiner	10-20%

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. 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

	2024	2023
*Årsavgifter	18 123 780	15 894 138
Hyror garage och p-platser	338 212	330 423
Hyror lokaler inkl. va lokaler	2 805 275	2 663 696
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	124 382	120 719
Övriga hyresintäkter	545 959	517 686
Övriga intäkter	183 525	170 472
Summa	22 121 133	19 697 134

*I årsavgifterna ingår vatten, värme och kabel-tv/ bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	188 921	253 810
Städning	634 214	485 878
Hisstillsyn	145 766	151 294
Tillsyn, besiktning, kontroller	98 856	22 081
Trädgårdsskötsel	742 490	551 425
Snöröjning	329 849	584 344
Reparationer	1 254 366	454 089
Underhåll	367 107	440 596
El	541 637	584 948
Uppvärmning	4 140 535	3 631 321
Vatten	1 360 760	839 837
Sophämtning	715 260	502 434
Försäkringspremie	510 661	461 619
Tomträttsavgäld	1 431 500	1 431 500
Fastighetsavgift bostäder	585 170	570 451
Fastighetsskatt lokaler	168 000	168 000
Övriga fastighetskostnader	95 208	87 316
Kabel-tv/Bredband/IT	395 409	341 381
Förvaltningsarvode ekonomi	356 134	311 951
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	694	3 322
Panter och överlåtelser	154 260	113 531
Förvaltningsarvode teknik	1 393 418	1 272 288
Teknisk förvaltning utöver avtal	124 557	168 813
Juridiska åtgärder	217 181	91 336
Övriga externa tjänster	34 533	8 686
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	15 986 486	13 532 251

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hyror och arrenden	68 784	89 378
Porto / Telefon	8 598	9 438
Konsultkostnader	79 751	96 450
Besiktning och utredningskostnader	48 193	0
Revisionsarvode	45 250	45 250
Övriga externa kostnader	41 937	0
Summa	292 513	240 516

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	206 280	189 000
Övriga arvoden	5 731	6 751
Förlorad arbetsinkomst	12 356	0
Sociala kostnader	57 235	52 939
	281 602	248 690

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 6 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	129 813 533	129 418 973
-Anskaffat under året	865 819	394 560
	130 679 352	129 813 533
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-50 308 330	-47 540 613
-Årets avskrivning enligt plan	-2 623 280	-2 767 718
	-52 931 610	-50 308 331
Redovisat värde vid årets slut	77 747 742	79 505 202
Taxeringsvärde		
Byggnader	218 400 000	218 400 000
Mark	351 400 000	351 400 000
	569 800 000	569 800 000
Bostäder	553 000 000	553 000 000
Lokaler	16 800 000	16 800 000
	569 800 000	569 800 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	559 987	559 987
-Nyanskaffningar under året	115 376	0
	675 363	559 987
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-253 354	-199 054
-Årets avskrivning	-56 242	-54 300
	-309 596	-253 354
Redovisat värde vid årets slut	365 767	306 633

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	736 474	664 628
Upplupna intäkter	36 021	128 576
	<u>772 495</u>	<u>793 204</u>

Not 9 Avräkningskonto Fastighetsägarna

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	12 099 019	10 532 833
Redovisat värde vid årets slut	<u>12 099 019</u>	<u>10 532 833</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2024-12-31	Amortering/ Upplåning	2023-12-31
Nordea ..05366	2025-04-16	0,640%	19 000 000	0	19 000 000
Nordea ..78222	2025-11-20	2,978%	11 614 441	-375 000	11 989 441
Stadshypotek..6694	2026-09-01	3,690%	8 000 000	0	8 000 000
Stadshypotek..5328	2025-01-30	4,300%	10 675 000	-525 000	11 200 000
Stadshypotek..5555	2025-01-30	3,640%	11 575 000	-300 000	11 875 000
Stadshypotek..5556	2026-01-30	3,460%	14 075 000	-300 000	14 375 000
			<u>74 939 441</u>	<u>-1 500 000</u>	<u>76 439 441</u>
Varav Kortfristig del			-54 064 441		-11 989 441
Varav Långfristig del			<u>20 875 000</u>		<u>64 450 000</u>
Varav kortfristig del avser amortering			-1 200 000		-1 800 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder, fastighetsavgift & fastighetsskatt	78 696	72 621
Depositioner	66 980	66 980
Övr. kortfristiga skulder	0	450
	<u>145 676</u>	<u>140 051</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	1 607 252	1 576 434
Upplupen el	59 867	0
Upplupen värme	591 802	0
Upp. vatten & avfall	305 225	0
Övrigt	696 715	248 626
Upplupna räntekostnader	292 564	43 068
Uppl. styrelsearv & soc.avg	94 868	94 528
Uppl. revisionsarvode	47 125	42 125
	3 695 418	2 004 781

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	89 264 300	89 264 300
	89 264 300	89 264 300

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm / 2025

Digitalt signerad av

Johan Riben
Styrelseordförande

Anders Svensson
Ledamot

Eva Malm
Ledamot

Helena Rigbäck
Ledamot

Magnus Johansson
Ledamot

Per Freiholtz
Ledamot

Johanna Karnhill
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025

Joakim Häll
Kungsbron BoRevision AB

Gunnar Hemlin
Föreningsvald 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.





Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 14:54

SENT BY OWNER:

Svetlana Beliaeva • 14.04.2025 13:04

DOCUMENT ID:

H1fajDqRke

ENVELOPE ID:

SyWTJv9A1e-H1fajDqRke

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 slutlig 1.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
EVA BIRGITTA MALM eva.malm@stockholmshus9.se	 Signed Authenticated	14.04.2025 13:20 14.04.2025 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/11) IP: 212.107.129.238
Anders Svensson anders.svensson@stockholmshus9.se	 Signed Authenticated	14.04.2025 13:47 14.04.2025 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/29) IP: 212.107.129.63
Johan Fredrik Riben johan.riben@stockholmshus9.se	 Signed Authenticated	14.04.2025 13:54 14.04.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/29) IP: 104.28.31.63
Lars Gunnar Hemlin gunnar@netett.com	 Signed Authenticated	14.04.2025 14:41 14.04.2025 14:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/08/27) IP: 212.107.129.120
PER FREIHOLTZ per.freholtz@stockholmshus9.se	 Signed Authenticated	14.04.2025 16:44 14.04.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/25) IP: 90.129.193.166
MAGNUS KRISTOFER JOHANSSON magnus@fanglobe.se	 Signed Authenticated	15.04.2025 10:01 15.04.2025 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/18) IP: 195.198.184.28
JOHANNA KARNHILL johanna.karnhill@stockholmshus9.se	 Signed Authenticated	15.04.2025 10:29 15.04.2025 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/10) IP: 185.169.74.12
HELENA RIGBÄCK helena.rigback@stockholmshus9.se	 Signed Authenticated	15.04.2025 13:09 15.04.2025 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/07) IP: 94.234.74.91
Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	15.04.2025 14:54 14.04.2025 20:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 213.88.193.73

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed