

Årsredovisning 2024

BF Norrgård u.p.a.

702001-5470



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för BF Norrgård u.p.a.

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1918-04-27. Stadgar registrerades 2018-05-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eldaren 2	1918	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring (försäkringsgivare Folksam Ömsesidig Sakförsäkring).

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 368 kvm och 4 lokaler om 211 kvm. Byggnadernas totalyta är 2581 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Frost	Ordförande
Cecilia Ericson Montgomery	Styrelseledamot
Evelina Dahl (f d Nilsson)	Styrelseledamot
Gustav Wemming Persson	Styrelseledamot
Johannes Lernberg	Styrelseledamot
Hans Christian Rosenström	Suppleant

Valberedning

Thomas Hjelm
Jonatan Gustafsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen genom två av ledamöterna i förening

Revisorer

Boel Nermark Revisor
Jan Kempny Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-11. Fyllnadsval till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Målning av yttertak
Ventilation källarlokal
- 2023 ● Utbyte av lysrörsarmaturer, utbyte av tvättmaskin
- 2021 ● Senaste spolning/inspektion av stammar (görs vart femte år)
- 2019 ● Fönster, målning och renovering
Rensning av ventilationskanaler, OVK
Energideklaration och radonmätning, införande av temperaturövervakningssystem
- 2018 ● Trapphus och entrépartier, branddörrar, hissbyte (gårdshus), installation av säkerhetsdörrar
Installation av fibernät
- 2015 ● Tvättstuga, tryckstegringspump vatten
- 2014 ● Hissbyte (gathus)
- 2013 ● Balkonger, uppförande av nya samt renovering av tidigare
Byte av takfönster
- 2012 ● Ventilationssystem
- 2011 ● Gårdsrenovering inkl dagvattensystem, målning av yttertak
- 1983-1984 ● El, tak, avloppsstammar, fönsterbyte

Planerade underhåll

- 2025 ● OVK

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning (fr o m 2020-07-01)	Nabo
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissar	Elevate Stockholm AB
Lån	Nordea
Snöskottning, underhåll tak	Björn Persson Plåtslageri AB
Trappstädning	Berge städ AB
TV	Tele2
Brandskydd	Protektia brandskydd AB

Övrig verksamhetsinformation

Med anledning av ny elsäkerhetslagstiftning har fastighetens gemensamma elanläggning gåtts igenom och dokumenterats.

Under året har väsentliga resurser lagts på yttertaken som målats om enligt plan. Två läckor i taket har dessutom inträffat under året, varav en påverkat en lägenhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Samtliga lån ligger fortsatt med rörliga räntor, vilket innebär att vi direkt kunnat dra fördel av de räntesänkningar som skett under andra halvåret. Räntekostnaderna har dock varit betungande även under 2024 vilket, i kombination med höga kostnader för underhåll (både planerat och oförutsett), inneburit att något utrymme för amorteringar inte har funnits.

En medlem har valt att betala av det individuella lånet, hela beloppet (82 939 kr) har amorterats på föreningens bankkrediter.

Förändringar i avtal

Elevate Stockholm AB sköter sedan 2024-04-01 underhållet av föreningens hissar.

Gruppavtalet med Tele2 avseende kabel-TV är uppsagt per 2025-06-30. Tele2:s öppna grundutbud av kanaler finns fortfarande tillgängligt utan kostnad (ingen digital-box krävs).

Föreningen har tecknat ett nytt avtal avseende uthyrning av den större lokalen mot gatan efter att ZIP Trading flyttat. Ny hyresgäst är Eivora AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 013 203	1 966 452	1 854 387	1 785 220
Resultat efter fin. poster	-717 622	-228 704	204 049	302 938
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	2 217 518	1 996 872	1 780 872	1 476 729
Taxeringsvärde	117 207 000	117 207 000	117 207 000	101 381 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	642	634	605	582
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,1	73,0	74,0	73,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 586	5 621	5 621	5 769
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 125	5 157	5 157	5 292
Sparande per kvm totalyta, kr	-41	25	195	199
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	22	31	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177	154	135	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	32	28	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	237	208	195	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,25	4,00	1,14	0,69
Räntekänslighet (%)	8,71	8,86	9,29	9,91

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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen hade inför verksamhetsåret ett budgeterat resultat på -398 000 kr på grund av ett större planerat underhåll i kombination med fortsatt höga räntekostnader. Skillnaden i utfall beror i huvudsak på följande:

- Väsentligt högre kostnader för oförutsett underhåll av i första hand tak och hissar men också VVS (ca 150 000 kr).
- Högre kostnader än budgeterat för planerat underhåll (ca 100 000 kr).
- Den planerade höjningen av årsavgifterna för 2024 genomfördes inte på grund av en administrativ miss med minskade intäkter som följd (ca 100 000 kr).

Den tidigare beslutade avgiftshöjningen genomförs istället under 2025 tillsammans med ytterligare en mindre höjning. Vi har just nu ett mer gynnsamt ränteläge men energikostnaderna, främst avseende fjärrvärme, är fortsatt höga. Undersökningar av effektiviseringsmöjligheter har gjorts avseende värmesystemet och värmeoptimering är införd sedan några år.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	98 825	-	-	98 825
Upplåtelseavgifter	1 227 000	-	-	1 227 000
Fond, yttre underhåll	1 996 872	-	220 646	2 217 518
Uppskrivningsfond	67 563 400	-	-	67 563 400
Direkt kapitaltillskott	2 291 862	-	82 939	2 374 801
Balanserat resultat	-6 902 200	-228 704	-256 646	-7 387 550
Årets resultat	-228 704	228 704	-717 622	-717 622
Eget kapital	66 047 055	0	-670 683	65 376 372

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 387 550
Årets resultat	-626 454
Totalt	-8 014 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	304 143
Reservering balkongfond	36 679
Att från yttre fond i anspråk ta	-401 250
Balanseras i ny räkning	-8 048 683
	-8 014 004

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 013 203	1 966 452
Övriga rörelseintäkter	3	64 553	90 627
Summa rörelseintäkter		2 077 756	2 057 079
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 788 628	-1 327 067
Övriga externa kostnader	9	-76 549	-103 478
Personalkostnader	10	-175 544	-121 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 468	-210 468
Summa rörelsekostnader		-2 251 189	-1 762 968
RÖRELSERESULTAT		-173 433	294 111
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 860	10 182
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-564 049	-532 997
Summa finansiella poster		-544 189	-522 815
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-717 622	-228 704
ÅRETS RESULTAT		-717 622	-228 704

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	79 088 663	79 295 171
Maskiner och inventarier	13	13 314	17 274
Summa materiella anläggningstillgångar		79 101 977	79 312 445
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 104 777	79 315 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 232	64 779
Övriga fordringar	15	9 670	2 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	69 923	60 749
Summa kortfristiga fordringar		141 825	128 082
Kassa och bank			
Kassa och bank		659 694	1 164 867
Summa kassa och bank		659 694	1 164 867
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		801 519	1 292 949
SUMMA TILLGÅNGAR		79 906 296	80 608 194

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 700 626	3 617 687
Uppskrivningsfond		67 563 400	67 563 400
Fond för yttre underhåll		2 217 518	1 996 872
Summa bundet eget kapital		73 481 544	73 177 959
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 387 550	-6 902 200
Årets resultat		-717 622	-228 704
Summa fritt eget kapital		-8 105 172	-7 130 904
SUMMA EGET KAPITAL		65 376 372	66 047 055
Avsättningar			
Avsättningar		325 068	289 068
Summa avsättningar		325 068	289 068
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		71 250	0
Summa långfristiga skulder		71 250	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 226 942	13 309 881
Leverantörsskulder		69 386	124 406
Skatteskulder		8 132	15 595
Övriga kortfristiga skulder		0	-132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	829 146	822 320
Summa kortfristiga skulder		14 133 606	14 272 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 906 296	80 608 194

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-173 433	294 111
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	210 468	210 468
	37 035	504 579
Erhållen ränta	7 293	10 182
Erlagd ränta	-585 651	-477 181
Erhållen utdelning	12 567	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-528 756	37 580
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 743	5 538
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-33 923	4 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-576 423	48 068
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	71 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	71 250	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-505 173	48 068
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 164 867	1 116 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	659 694	1 164 867

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Norrgård u.p.a. 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 - 2 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	1 371 256	1 354 932
Övriga årsavgifter	12 000	12 000
Hysesintäkter, lokaler	481 292	453 455
Kabel-TV/Bredband	136 000	134 640
El	3 600	3 600
Övriga intäkter	9 055	7 825
Summa	2 013 203	1 966 452

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Individuella lån	64 688	64 688
Öres- och kronutjämning	-6	1
Elprisstöd	0	12 726
Övriga intäkter	0	1 412
Återbetaln. all Framtid	0	11 800
Övriga rörelseintäkter	-129	0
Summa	64 553	90 627

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	61 620	64 661
Städning	48 300	49 127
Besiktning och service	36 978	29 950
Trädgårdsarbete	2 320	4 208
Snöskottning	5 843	45 748
Övrigt	0	5 249
Summa	155 061	198 942

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	0	639
Bostäder VVS	4 736	0
Tvättstuga	0	45 014
Dörrar och lås/porttele	3 115	2 990
VA	60 577	16 813
Värme	0	33 019
Ventilation	0	16 016
Hissar	78 952	68 969
Tak	75 326	3 286
Gård/markytor	4 423	0
Försäkringsärende/vattenskada	48 149	0
Summa	275 278	186 746

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Övriga gemensamma utrymmen	0	44 604
Ventilation	60 000	0
Tak	341 250	8 250
Gård/markytor	0	30 500
Summa	401 250	83 354

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	51 422	56 043
Uppvärmning	457 638	397 859
Vatten	103 788	83 031
Sophämtning	47 114	34 457
Summa	659 962	571 390

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	34 719	31 327
Kabel-TV	57 988	55 808
Bredband	87 100	83 870
Fastighetsskatt	117 270	115 630
Summa	297 077	286 635

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	200	2 000
Övriga förvaltningskostnader	32 805	37 704
Ekonomisk förvaltning	43 544	42 174
Konsultkostnader	0	21 600
Summa	76 549	103 478

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	128 074	92 800
Felperiodisering tidigare år	6 915	0
Sociala avgifter	40 555	29 155
Summa	175 544	121 955

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	563 815	532 910
Övriga räntekostnader	234	87
Summa	564 049	532 997

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.

	2024-12-31	2023-12-31
Fördelning lån		
Gemensam del	12 318 (93%)	12 297 (92%)
Individuell del	909 (7%)	1 013 (8%)
Summa	13 227	13 310

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 270 046	85 270 046
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 270 046	85 270 046
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 974 875	-5 768 367
Årets avskrivning	-206 508	-206 508
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 181 383	-5 974 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 088 663	79 295 171
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>67 867 000</i>	<i>67 867 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 238 000	37 238 000
Taxeringsvärde mark	79 969 000	79 969 000
Summa	117 207 000	117 207 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 571	39 571
Utgående anskaffningsvärde	39 571	39 571
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 297	-18 337
Avskrivningar	-3 960	-3 960
Utgående avskrivning	-26 257	-22 297
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 314	17 274

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 804	2 554
Övriga fordringar	2 866	0
Summa	9 670	2 554

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 313	6 704
Försäkringspremier	11 899	10 919
Kabel-TV	14 661	14 497
Bredband	13 728	13 728
Förvaltning	15 322	14 901
Summa	69 923	60 749

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-11-25	3,07 %	4 801 679	4 884 618
Nordea Hypotek	2024-09-27	4,56 %		1 415 879
Nordea Hypotek	2025-06-24	3,07 %	2 509 384	2 509 384
Nordea Hypotek	2024-07-15	4,56 %		4 500 000
Nordea Hypotek	2025-07-15	3,55 %	4 500 000	
Nordea Hypotek	2025-09-29	3,42 %	1 415 879	
Summa			13 226 942	13 309 881
Varav kortfristig del			13 226 942	13 309 881

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 226 942 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Fördelning lån		
Gemensam del	12 318 (93%)	12 297 (92%)
Individuell del	909 (7%)	1 013 (8%)
Summa	13 227	13 310

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 503	117 914
El	4 969	5 201
Uppvärmning	61 016	64 417
Utgiftsräntor	51 256	72 858
Vatten	17 312	13 871
Uppkost löner	128 074	0
Beräknade uppl. sociala avifter	38 873	28 668
Förutbetalda avgifter/hyror	520 143	518 391
Beräknat revisionsarvode	1 000	1 000
Summa	829 146	822 320

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 278 100	15 278 100

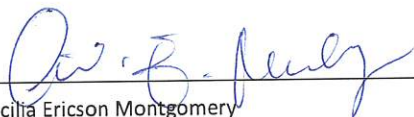
NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den avgiftshöjning (10%) som beslutades inför 2024, men som då inte genomfördes, slår igenom från det andra kvartalet 2025. Fortsatta kostnadsökningar på främst fjärrvärme gör att en ytterligare avgiftshöjning (5%) bedöms nödvändig inför det kommande året. Båda höjningarna avser den gemensamma delen av årsavgiften. Samtidigt minskas avgiften för TV och bredband till följd av uppsägningen av gruppavtalet för TV. Sammantaget innebär detta en nettohöjning om 8-12% per lägenhet.

Underskrifter

Stockholm, 2025-03-23

Ort och datum



Cecilia Ericson Montgomery
Styrelseledamot



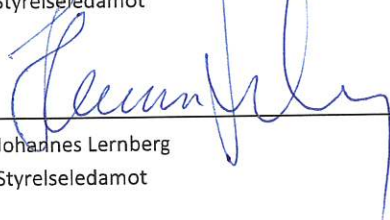
Gustav Wemming Persson
Styrelseledamot



Marie Frost
Ordförande



Evelina Dahl
Styrelseledamot



Johannes Lernberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-08



Boel Nermark
Revisor



Jan Kempny
Revisor

Fördelning av de individuella lånen 2024-12-31

Lägenhet	Andel (%)	Lånebelopp
4	4,1716	41 292
5	0,0000	-
6	8,1900	-
7	2,8333	28 045
8	5,3880	53 333
9	0,0000	-
10	7,0090	69 377
11	0,0000	-
12	5,4234	53 683
13	8,9239	88 332
14	0,0000	-
15	0,0000	-
16	0,0000	-
17	0,0000	-
18	0,0000	-
19	0,0000	-
20	5,4432	53 878
21	0,0000	-
22/23	0,0000	-
24	8,0646	79 826
25	5,5019	54 460
26	0,0000	-
27	0,0000	-
28	0,0000	-
29	0,0000	-
30	5,0584	50 070
31	0,0000	-
32/33	0,0000	-
34	3,0570	30 259
35	3,5790	35 426
36	5,3529	52 985
37	0,0000	-
38	0,0000	-
39	3,6693	36 320
40	0,0000	-
41	5,7492	56 908
42/43	0,0000	-
44	0,0000	-
45	0,0000	-
46	12,5853	124 574
	100,000	908 768