2024

Årsredovisning

Brf Västgötagatan 22

Välkommen till årsredovisningen för Brf Västgötagatan 22

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. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

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 2001-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-12 hos Bolagsverket.

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
MALLEN 7	1937	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1937

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 229 kvm och 2 lokaler om 51 och ett garage om 270 kvm. Byggnadernas totalyta är 1548 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thérése Sundström	Ordförande
Oskar Andersson	Kassör
Kim Mia Alexandra Adeholm	Styrelseledamot
Staffan Nelsson	Styrelseledamot
Christian Gustavsson	Suppleant

Valberedning

Julia Brindevi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Fredrik Åborg	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2063. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024
- Fönsterrenovering (etapp 1 av 2)

2023
- Byte av stamventiler
- Installation av tryckstegringspump
- OVK-besiktning

2022
- Byte av avfallskärl

Planerade underhåll

2025
- Renovera stammar i källaren (Horisontella)
- Målning och renovering av fönster (etapp 2 av 2)

2026
- Renovering hisskorg (tidpunkt ej bestämd)
- Byte avloppsluftning till taket (tidpunkt ej bestämd)
- Byte service-central el (tidpunkt ej bestämd)

2027
- Byte styr och reglerenhet + ställdon (tidpunkt ej bestämd)
- Rensning Ventkanaler (tidpunkt ej bestämd)
- Målning balkonger (tidpunkt ej bestämd)
- Besiktning OVK

2028
- Målning fasad (krävs troligen inte)
- Stamspolning
- Renovering fasad på burspråk

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Jensen Drift och Underhåll
Städning av trapphus	Melins Städ
Mattor till trapphus	Elis Textil Service
Uppvärmning	Stockholm Exergi
El (elnät)	Ellevio
Vatten och sophantering	Stockholm Vatten
Kommunikation inom föreningen	Boappa

El (Elektricitet som förbrukas)	Switch Nordic Green
Basutbud av TV	Tele2
Service av tvättmaskiner	Fastighetsägarna Service

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes i Mars med 5%. Ett av de bundna lånen till låg ränta (1.3%) löpte ut i Oktober och sattes därefter om och bands i 3 år till en ränta om 2.6%. Därutöver fick föreningen en återbäring från Brandkontoret på ca 56k SEK.

Förändringar i avtal

Flera avtal har setts över, men inga större förändringar har genomförts.

Övriga uppgifter

Under året 2024 har flera viktiga åtgärder genomförts för att upprätthålla och förbättra fastighetens skick. Här följer en sammanfattning av de väsentliga händelserna:

Fönstermålning och utbyte av skadade trädelar: Etapp 1 av 2 av fönstermålningen har genomförts, och samtidigt har skadade trädelar runt fönstren bytts ut.

Reparation av fasadskador: Mindre fasadskador, både runt fönster som målats samt på gården, har åtgärdats för att förhindra ytterligare skador och bevara byggnadens skick.

Reparation av läckage mellan huvudbyggnaden och den anslutande utbyggnaden på gården: Ett vattenläckage mellan huvudbyggnaden och det lilla anslutande huset på baksidan har identifierats och åtgärdats för att förhindra framtida skador på byggnaderna. Öppningen där regnvatten kunde rinna ner är tätad.

Besiktning av avloppsledningar: En besiktning av avloppsledningarna i källaren har genomförts och visade på ett dåligt skick. Detta kräver åtgärder för att säkerställa fastighetens funktion och hållbarhet.

Fasadbesiktning: Fasadbesiktningen har visat att den övergripande fasaden troligen inte behöver åtgärdas inom de närmaste 5–10 åren. Dock rekommenderas att fasaden på burspråken renoveras inom de närmaste 5 åren.

Besiktning av bjälklag på gården: En besiktning av bjälklaget på gården genomfördes, och inga åtgärder behövs för tillfället.

Hissreparation: En lagning av hissen har genomförts, där HR-linan byttes ut för att säkerställa en säker och pålitlig drift.

Brandsäkerhet: Vi har jobbat kontinuerligt med brandsäkerhet och har förbättrat föreningens rutiner. Flera brandsläckare och brandvarnare har installerats. Brandronder genomförs och rökluckan har besiktigats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 535 425	1 417 913	1 217 749	1 209 975
Resultat efter fin. poster	-318 812	-260 210	-6 122	-260 901
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	1 463 007	1 413 080	1 287 080	1 161 080
Taxeringsvärde	57 898 000	57 898 000	57 898 000	41 841 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	860	782	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,3	58,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 553	8 594	8 716	8 747
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 791	6 823	6 920	6 944
Sparande per kvm totalyta, kr	133	85	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	77	101	73
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	116	129	130
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	44	42	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	251	237	272	240
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	3,22	-	-
Räntekänslighet (%)	9,95	10,98	-	-

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

Under det senaste räkenskapsåret har ett negativt resultat redovisats. Detta beror främst på målning av fönster (kostnad om -257tkr), samt flera underhållsarbeten och undersökningar. Där ingår lagning av hissen (kostnad om ca -46tkr), besiktningar av fasad, avloppstammar och tätskiktet / bjälklaget på innergården (-71tkr). Dessa kostnader uppgår till ca -374tkr och beräknas inte vara av återkommande karaktär, däremot beräknas annat underhåll krävas kommande år enligt underhållsplanen. Förlusten beror sammanfattningsvis av kostnader för underhåll av fastigheten, vilket är nödvändigt samt förbättrar föreningens ekonomi långsiktigt.

För att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden ser föreningen kontinuerligt över kostnader och intäkter. Som en del av detta har föreningen höjt avgifterna med 7% vid årsskiftet 2024 / 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	22 360 554	-	-	22 360 554
Fond, yttre underhåll	1 413 080	-125 073	175 000	1 463 007
Balanserat resultat	-2 513 573	-135 137	-175 000	-2 823 710
Årets resultat	-260 210	260 210	-318 812	-318 812
Eget kapital	**20 999 851**	**0**	**-318 812**	**20 681 039**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 648 710
Årets resultat	-318 812
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-175 000
Totalt	**-3 142 522**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	256 969
Balanseras i ny räkning	**-2 885 553**

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	1 535 425	1 417 913
Övriga rörelseintäkter	3	57 089	217 017
Summa rörelseintäkter		**1 592 514**	**1 634 930**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 092 426	-1 093 501
Övriga externa kostnader	9	-161 220	-133 202
Personalkostnader	10	-82 665	-82 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-267 072	-267 072
Summa rörelsekostnader		**-1 603 382**	**-1 576 438**
RÖRELSERESULTAT		**-10 869**	**58 492**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 360	23 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-350 303	-342 204
Summa finansiella poster		**-307 943**	**-318 703**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-318 812**	**-260 210**
ÅRETS RESULTAT		**-318 812**	**-260 210**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	30 222 063	30 489 135
Summa materiella anläggningstillgångar		**30 222 063**	**30 489 135**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**30 222 063**	**30 489 135**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 756	50 846
Övriga fordringar	13	895 469	1 094 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50 391	0
Summa kortfristiga fordringar		**963 616**	**1 145 225**
Kassa och bank			
Kassa och bank		734 052	651 037
Summa kassa och bank		**734 052**	**651 037**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 697 668**	**1 796 262**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 919 731**	**32 285 397**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 360 554	22 360 554
Fond för yttre underhåll		1 463 007	1 413 080
Summa bundet eget kapital		**23 823 561**	**23 773 634**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 823 710	-2 513 573
Årets resultat		-318 812	-260 210
Summa fritt eget kapital		**-3 142 522**	**-2 773 783**
SUMMA EGET KAPITAL		**20 681 039**	**20 999 851**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 885 630	2 914 648
Summa långfristiga skulder		**5 885 630**	**2 914 648**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 626 619	7 647 601
Leverantörsskulder		31 784	42 015
Skatteskulder		157 844	153 848
Övriga kortfristiga skulder		214 250	213 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	322 565	313 544
Summa kortfristiga skulder		**5 353 062**	**8 370 898**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 919 731**	**32 285 397**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-10 869**	**58 492**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	267 072	267 072
	256 203	**325 564**
Erhållen ränta	42 360	23 501
Erlagd ränta	-351 202	-324 848
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-52 639**	**24 218**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 695	-37 599
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 045	6 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-69 289**	**-6 460**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-50 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-50 000**	**-150 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-119 289**	**-156 460**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 615 500**	**1 771 960**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 496 211**	**1 615 500**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västgötagatan 22 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 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:

Byggnad	0,5 - 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	1 056 541	963 613
Hyresintäkter lokaler, moms	83 964	78 816
Hyresintäkter garage, moms	368 930	350 676
Deb. fastighetsskatt, moms	19 296	19 296
Dröjsmålsränta	432	0
Pantsättningsavgift	1 719	1 575
Överlåtelseavgift	4 299	3 939
Administrativ avgift	245	0
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	**1 535 425**	**1 417 913**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	28 407
Övriga intäkter	1 496	0
Försäkringsersättning	0	136 410
Återbäring försäkringsbolag	55 593	52 200
Summa	**57 089**	**217 017**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	54 548	41 707
Fastighetsskötsel utöver avtal	34 883	5 893
Städning enligt avtal	34 944	29 940
Besiktningar	71 688	0
Hissbesiktning	8 430	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 076	14 906
Brandskydd	4 396	12 631
Bevakning	0	4 461
Myndighetstillsyn	0	4 461
Gårdkostnader	150	838
Sophantering	4 935	1 366
Snöröjning/sandning	0	5 078
Serviceavtal	1 831	5 103
Mattvätt/Hyrmattor	8 624	7 935
Förbrukningsmaterial	1 726	6 473
Summa	**232 232**	**140 792**

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyreslokaler	3 280	5 000
Tvättstuga	4 861	10 968
Dörrar och lås/porttele	1 835	15 782
VVS	4 911	89 142
Elinstallationer	26 086	12 697
Hissar	46 525	2 061
Vattenskada	0	159 623
Skador/klotter/skadegörelse	2 322	0
Summa	**89 820**	**295 273**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	125 073
Fönster	256 969	0
Summa	**256 969**	**125 073**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	107 624	119 272
Uppvärmning	194 914	180 244
Vatten	85 881	67 842
Sophämtning/renhållning	31 924	30 654
Summa	**420 342**	**398 013**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	4 129	44 347
Kabel-TV	9 273	11 820
Fastighetsskatt	79 660	78 184
Summa	**93 062**	**134 351**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	40 054	35 664
Styrelseomkostnader	1 198	0
Fritids och trivselkostnader	1 000	1 025
Föreningskostnader	11 978	3 583
Förvaltningsarvode enl avtal	65 818	63 259
Överlåtelsekostnad	6 018	5 491
Pantsättningskostnad	2 573	788
Administration	10 133	12 772
Konsultkostnader	22 448	4 915
Föreningsavgifter	0	5 705
Summa	**161 220**	**133 202**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	65 000	65 000
Arbetsgivaravgifter	17 665	17 663
Summa	**82 665**	**82 663**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	350 303	342 178
Dröjsmålsränta	0	26
Summa	**350 303**	**342 204**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 064 078	34 064 078
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**34 064 078**	**34 064 078**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 574 943	-3 307 871
Årets avskrivning	-267 072	-267 072
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 842 015**	**-3 574 943**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**30 222 063**	**30 489 135**
I utgående restvärde ingår mark med	*11 287 848*	*11 287 848*

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 898 000	17 898 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	**57 898 000**	**57 898 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	127 783	124 389
Övriga kortfristiga fordringar	5 527	5 527
Transaktionskonto	153 317	144 434
Borgo räntekonto	608 843	820 029
Summa	**895 469**	**1 094 379**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 831	0
Förutbet försäkr premier	45 421	0
Förutbet kabel-TV	3 139	0
Summa	**50 391**	**0**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,40 %	362 500	412 500
Swedbank	2027-10-25	2,60 %	2 970 982	2 970 982
Swedbank	2025-01-28	3,40 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2025-02-28	3,07 %	3 264 119	3 264 119
Swedbank	2026-04-24	3,64 %	2 914 648	2 914 648
Summa			**10 512 249**	**10 562 249**
Varav kortfristig del			4 626 619	7 647 601

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 262 249 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	250	5 292
Uppl kostnad Städning entrepr	2 704	0
Uppl kostn el	13 237	16 035
Uppl kostnad Värme	24 015	27 722
Uppl kostn räntor	40 209	41 108
Uppl kostn vatten	14 327	10 541
Uppl kostnad Sophämtning	3 541	0
Uppl kostnad arvoden	65 000	65 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 423	20 423
Förutbet hyror/avgifter	138 859	127 423
Summa	**322 565**	**313 544**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 700 000	15 700 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjs med 7% från och med den 1a januari 2025. Därutöver planeras lån om 750tkr att upptas. Detta för att säkerställa att föreningen även efter renovering av stammar i källaren har en stabil kassa. Relining av avloppsstammar i källaren, inklusive garaget och lokaler: Efter verksamhetsårets utgång genomförs renovering av avloppsstammarna i källaren, inklusive garaget och lokalerna, för att förhindra framtida driftstörningar och säkerställa en fungerande avlopp. Relining genomförs av ingjutna rör och byte sker av synliga rör. Arbetet beräknas vara slutfört i början av Mars 2025, och det beräknas kosta 1.2m SEK. Installation av nödljus i trapphuset: För att höja säkerheten har nödljus satts upp i trapphuset, vilket förbättrar beredskapen vid en eventuell nödsituation. Vi arbetar kontinuerligt med vårat SBA för att säkerställa god brandsäkerhet.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Kim Mia Alexandra Adeholm
Styrelseledamot

Oskar Andersson
Kassör

Staffan Nelsson

Thérése Sundström

Styrelseledamot

Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

MT Revision
Fredrik Åborg
Revisor