

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kärven

716420-3783



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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-18
Underskrifter	19



Råsundavägen 64



Råsundavägen 66

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kärven, 716420-3783, med säte i Solna får härmed utge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kärven 1 och Kärven 2 (Råsundavägen 66 och 64) sedan den 1 mars 1999, då föreningen tillträdde som ägare till fastigheterna och ombildningen till bostadsrättsförening fullbordades. Gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-11-01. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1999-02-24.

Byggnadsår och ytor

Byggnaderna Kärven 1 och Kärven 2, som har samma storlek och utseende, uppfördes år 1949-1950. Fastigheternas värdeår är 1949. Total bostadsyta är 3 779 kvm fördelat på 46 bostäder. Lokalytan är 388 kvm fördelat på tre lokaler som disponeras av två hyresgäster.

Försäkringar

Föreningens byggnader har en fullvärdesförsäkring hos Brandkontoret. Bostadsrättstillägg ingår ej i försäkringen, utan tecknas separat av varje bostadsrättsinnehavare.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. Aktuell lägenhetsfördelning är:

1 rok	6 st	yta 20-22 m ² /lgh
2 rok	2 st	yta 75-81 m ² /lgh
3 rok	23 st	yta 81-102 m ² /lgh
4 rok	14 st	yta 85-121 m ² /lgh
5 rok	1 st	yta 108 m ² /lgh

Styrelsen

Tomas Linderstål, Ordförande
Susann Bollö, Styrelseledamot
Åsa Hersén, Styrelseledamot
Joel Zetterlund, Styrelseledamot
Sara Wictorin, Styrelseledamot
Mario Soljaga, Styrelseledamot

Revisorer

Tommy Staby, Förtroende vald revisor
Kjell Sandin, Extern revisor

Valberedning

Ulf Larsson-Flink
Kristin Andresen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 25 april 2024. 23 närvarande medlemmar representerande 20 röster.

Extra föreningsstämma hölls lördagen den 31 oktober 2024. 17 närvarande medlemmar representerande 15 röster.

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1 630 kr per bostadslägenhet och år. Dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Olika regler gäller för olika värdeår. Avgiften 2024 för Kärven 1 samt Kärven 2 blir 74 980 kr. För lokaldelen gäller 1 % av taxeringsvärdet vilket för föreningens lokaler 2024 blir 44 810 kr. Beloppen är de senast gällande beloppen från Skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

	2024-12-31	2023-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	71	70
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	19	6
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-16	-5
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	74	71

Medlemslägenheter: 46 st

Medlemslokaler: 0

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 2 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Förvaltning**

Styrelsen svarar för den tekniska förvaltningen med hjälp av entreprenörer medan den kamerala förvaltningen sedan 1 januari 2023 sköts av DKR (Daniel Klasson Redovisning AB).

Styrelsen har under året genomfört 13 protokollförda sammanträden.

Städdagar har genomförts under höst och vår. Ett uppskattat Lucia-fika hölls utomhus vid den gemensamma grillplatsen.

Under 2024 har underhållsplanen uppdaterats till att omfatta 50 år.

Föreningen handlar sin elenergi via en portföljförvaltare, vilket visat sig vara ekonomiskt fördelaktigt. I avsikt att vintertid hålla en jämnare inomhustemperatur och samtidigt minska förbrukningen av fjärrvärme abonnerar föreningen på en styrfunktion (Värmesmart) från Norrenergi.

Året i sammandrag

- o Föreningens inkomster uppgick till 3 426 011 kr (f å 3 330 952 kr). I beloppet för 2024 ingår inkomster av engångskaraktär med 15 865 (f.å. 68 974 kr).
- o Årsavgiften har uttagits med 700 kronor per m² (f.å. 687 kr)
- o Årets nettoresultat blev 94 457 kr (f å 56 536 kr).
- o Kassaflödet från löpande verksamheten blev 865 120 kr (f å 773 621 kr).
- o Avskrivningar på föreningens byggnader och inventarier har gjorts med 770 663 kr (f å 717 085 kr).
- o Amorteringar på föreningens krediter har gjorts med 657 685 kr (f å 921 954 kr).
- o Fastighetens löpande kostnader inklusive räntor blev 2 631 537 kr (f å 2 594 400 kr).
- o Föreningens egna kapital uppgår per 2024-12-31 till 19 963 119 kr (f å 19 868 662 kr).
- o Föreningens likvida medel uppgår per 2024-12-31 till 2 525 327 kr (f å 2 298 056 kr).
- o Föreningens fastighetslån uppgår 2024-12-31 till 9 600 000 kr (få 10 251 236 kr) motsvarar 2 540 kr per m² lägenhetsyta.
- o Föreningens soliditet redovisas till 65 % (f å 63 %).
- o Den ekonomiska ställningen och likviditeten är fortsatt fullt tillfredsställande.

Föreningens finansiella mål

Styrelsen antog vid sitt sammanträde den 15 november 2021 vägledande principer som ambition för 2022-2026. Dessa ska ligga till grund för styrelsens ekonomiska planering och därmed fastställande av föreningens årsavgifter.

1. Föreningen budgeterar för ett resultat på 0,1 - 0,2 mkr per år.
2. Föreningen siktar på att ha en kassa som ligger stadigt och ej under 1 mkr.
3. Föreningen siktar på att amortera av sina fastighetslån med intervallet 0,3 - 0,5 mkr per år.
4. Föreningen siktar på ett kassaflöde från den löpande verksamheten på ca 1 mkr/år.
5. Föreningens soliditet ska uppgå till minst 50%.

I fråga om måluppfyllelse kan konstateras att:

- 1, Det första målet uppnåddes inte fullt ut då resultatet för 2024 blev 94 457 kr jämfört med 56 216 kr för 2023.
- 2, Den utgående kassan per 2024-12-31 uppgår till 2,5 mkr jämfört med 2,3 mkr vid årets ingång. Målet om en kassa på minst 1,0 mkr är således uppfyllt.
- 3, Under 2024 har amorteringar gjorts 0,7 mkr. Målet om intervallet 0,3 - 0,6 mkr har således överskridits.
- 4, Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 0,9 mkr. Så målet om 1,0 mkr har inte innehållits fullt ut.
- 5, Soliditeten per 2024-12-31 uppgick till 65% och målet är minst 50% varför detta har innehållits.

Sammanfattningsvis är tre av fem mål uppfyllda men för de två som fattas ligger utfallet nära deras respektive mål.

Föreningens ekonomiska ställning

Anskaffningsutgiften för föreningens två byggnader och mark har, inklusive förbättringsåtgärder, per den 31 december 2024 uppgått till 43,9 mkr och finansieringen har i skett på följande sätt:

Medlemsinsatser	18,4 mkr
Fastighetskrediter	9,6 mkr
Kassamässiga överskott från löpande verksamheten mm	15,9 mkr

I not 8 lämnas utförligare redogörelse över fastighetens anskaffning och redovisat värde.

Föreningens egna kapital uppgår vid årets utgång till 20,0 jämfört med 19,9 kronor vid årets ingång innebärande en soliditet på 65%.

Den robusta ekonomiska ställningen med en soliditet om 65% i kombination med begränsad belåning samt målet om ett årligt kassaflöde på cirka 1,0 mkr ger föreningen en trygg bas för att kunna genomföra investeringar och de framtida åtgärder som behöver vidtas för att bevara byggnadernas skick.

Reparationer och sedvanligt underhåll kan föreningen göra inom ramen för de medel som inflyter från årsavgifter och lokalhyror.

Fastighetslånen

Föreningens fastighetslån uppgår vid utgången av 2024 till 9,4 mkr vilket per kvm bostadsyta motsvarar 2 540 kronor vilket anses vara en mycket låg belåning.

Fastighetslånen motsvarar 35 % av det redovisade värdet på byggnader och mark.

Relationen mellan fastighetslån och föreningens inkomster av årsavgifter och hyror för 2024 är 2,8 där en kvot under 5,0 anses synnerligen bra.

I not 11 redovisas den fullständiga lånestrukturen med räntesatser, belopp och förfallotidpunkter.

Räntekostnaderna uppgår till 114 kronor per m² bostadsyta och år (f.å. 88 kr per m²). Omräknat till en bostad med en genomsnittlig yta om 84 m² innebär det att kostnaden för föreningens lån var 798 kronor per månad. För 2025 bedömer styrelsen att räntekostnaderna sjunker något i förhållande till 2024.

Under 2024 har amorteringar gjorts med 657 685 kronor (f.å. 921 954 kr) och för 2025 förutses amorteringarna uppgå till 500 000 kronor motsvarande föreningens finansiella mål i fråga om amorteringar.

Styrelsen ser inget behov av att öka på föreningens lån under 2025.

Avskrivningar på byggnaderna

Styrelsen vill fästa läsarens uppmärksamhet på att Brf Kärven skriver av på sina byggnader enligt linjär princip enligt det s.k. K-3 regelverket - en princip benämnd komponentavskrivning. Den betyder att byggnadernas beståndsdelar som stomme, tak, fasader, hissar rör och elinstallationer mm skrivs av var för sig i stället för med en fast procentsats. För varje komponent fastställs en ekonomisk livslängd. Med ekonomisk livslängd avses den nyttjandeperiod som komponenten bedöms användas i byggnaden. I normalfallet ska den tiden sammanfalla med den tekniska livslängden men kan också avvika till exempel på grund av förväntad förändring av lagstiftning eller tekniska förbättringar.

Likviditet och kassaflöde

Den likvida situationen är fortsatt under full kontroll. Utgående likvida medel per 2024-12-31 var 2 525 327 kronor.

Föreningens kassaflöde från den löpande förvaltningen dvs inkomster minus löpande driftskostnader

och räntor var 865 120 (f å 773 621) kronor. För en förening av Kärvens storlek är ett kassaflöde från den löpande förvaltningen om cirka 1 mkr per år fullt tillräckligt för en sund ekonomi och för att kunna genomföra nödvändiga investeringar.

Föreningen har alltsedan ombildningen till bostadsrätt varje år haft ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Amorteringar på föreningens krediter har skett med 657 685 (f å 921 954) kronor. Under 2025 avser styrelsen att fortsätta amorteringarna i enlighet med de finansiella mål som presenterats ovan.

Nuvarande ekonomisk ställning, kassaflöde och likvida reserver ger föreningen ett bra finansiellt utrymme för fortsatta förbättringsåtgärder i framtiden.

Utförda underhållsinsatser

Följande underhålls- och förbättringsåtgärder har genomfört på fastigheterna under åren:

Privat ägare

1949-1950

Kärven 1 och 2 byggs inkl. intern kulvert för värme och vatten mellan husen

1985 Balkongrenovering med nya balkongplattor och räcken.

1985 Fjärrvärmeanslutning

1998 Takomläggning Kärven 1 och 2

Fasadrenovering Kärven 1

Brf Kärven

2000 Ny el till alla lägenheter inkl. gruppcentraler

Nya koaxialkablar till alla lgh för TV och Internet.

Ny elmatning med nya gruppcentraler för el i alla lägenheter

Renovering tvättstuga inkl. nya maskiner

2002 Ny kallvattenledning mellan husen

Byte alla VA-ledningar i mark

Byte alla VA-ledningar utanför lägenheterna

Byte av VA i kök och badrum

Renoveringar av samtliga badrum inklusive byte av all utrustning

Injustering värmesystem och byte av termostatventiler

2003 Ommålning av trapphus och entréer samt slipning marmorgolv

Byte av entréportar

Ombyggnader av hissarna

Förnyelse av trädgården

2006 Byte av fönster och balkongdörrar

2007 Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsklassade dörrar

Ny belysning i trädgård och på fasader

2008 Förbättringar av dörrar i gemensamma utrymmen

Ny belysning med närvarostyrning i gemensamma utrymmen

- 2010 Byte av rökluckor och vajrar till desamma
- 2011 Utbyte av frånluftsfläktar
Byte av undercentral för fjärrvärme
- 2012 Byte en tvättmaskin
- 2013 Renoverat rökkanaler
- 2014 Målning plåtdetaljer på taket i 64:ans byggnad
- 2015 Målning av trapphusen
- 2016 Byte av postboxar
Renovering av kontorslokaler i 64:an. (hyresgästens åtgärd)
Byte 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare och ett torkskåp
- 2017 Renovering av Café Kärvens lokaler i 66:an (byte till ventilerade övergolv och byte väggpaneler i serveringslokalerna)
- 2019 Spolning av samtliga avloppsstammar
Renovering av Café Kärvens lokaler (nya klinkergolv i kök och lager)
Installation av fettavskiljare i Café Kärven (hyresgästens åtgärd)
Uppgradering gruppcentral för el Café Kärven (hyresgästens åtgärd)
Ny till- och frånluftsanläggning i Café Kärven (inkl. OVK)
Utbyte av kodläsare vid entrédörrarna
Upprustning av styrelserummet
Radonmätning
Energideklaration
- 2020 Utbyte av belysningen i trapphusen till LED-armaturer med närvarostyrning
samt kompletterat med nödbelysning
Digitalisering och uppdatering av A-ritningar
Installation av anläggning för avgasning av vattnet i värmesystemet
- 2021 Montering av värmekablar i takrännor och stuprör på 64:an
- 2022 Byte av lager i frånluftsfläktar
Utbyte av trapphusregister och namnskyltar vid lägenhetsdörrar
- 2023 Utbyte av maskineri, linor och elektronik i hissarna
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i bostäder och kontorslokal
Spolning av samtliga avloppsstammar
Installation av nya brandvarnare med 10-årsbatteri i alla lägenheter
Installation av utrymningslarm i vissa gemensamma lokaler
Installation av Hjärtstartare i trapphuset Råsundavägen 66
- 2024 Upprättande av 50-årig underhållsplan
Underhållsbesiktning av tak, fasader och balkonger
Helrenovering av 2 st. torktumlare
Digitalt system för tvättstugebokning

Framtid

Redan idag har föreningen såväl pendeltåg, som tvärsparväg inom några minuters gångavstånd och därtill ett stort antal bussförbindelser. Den nya tunnelbanestationen Arenastaden på gröna linjen mot Karolinska sjukhuset och Odenplan ska enligt SL:s planer tas i drift under 2028.

Området kring Dalvägen och Solna Station är också föremål för utbyggnad av bostäder och kontor.

Styrelsen bedömer att denna utveckling gynnar värdet på medlemmarnas investering i boendet.

Årsavgifterna, underhållet och kostnaden för boendet framöver

Mellan 2021 och 2024 höjdes medlemsavgiften med 2,0% per år. Från den 1 januari 2025 höjdes avgiften med 4%. Beslut om eventuella höjningar tar styrelsen varje år som en del i budgetarbetet.

En bostadsrättsförenings årsavgifter ska eftersträva att medföra att alla kostnader täcks men de syftar inte till att bygga upp stora vinster i föreningen. Självkostnadsprincipen ska sett i ett lite längre perspektiv upprätthållas. Kostnader för underhåll varierar mellan åren och det är styrelsens uppgift att se till att avgifterna hålls på en nivå som ger utrymme att återställa sådan som blivit förslitet över tid. Principen måste vara att alla medlemmar är med och betalar för att byggnader och inventarier förslits under den tid som man bor i föreningen. Detta alldeles oavsett när utgifterna för att återställa det som förslitits uppkommer.

Avgiftshöjningarna har främst föranletts av ökade räntekostnader, men även orsakats av att föreningens taxebundna avgifter för värme, el, vatten och sophämtning successivt ökat under de senaste åren samtidigt som föreningens möjligheter att påverka sin energiförbrukning är begränsade.

År 2022 innebar en övergång från en ekonomi med historiskt låg inflation till en nivå i linje med 1970-talet och under hösten 2022 inleddes en snabb höjning av räntenivån i ekonomin vilket med viss fördröjning träffat vår, och flertalet andra, bostadsrättsföreningar.

Det är svårt att förutse var en mer varaktig räntenivå för fastighetslånen kommer att stabiliseras på. För 2025 har styrelsen budgeterat för en genomsnittlig räntenivå på 3,75% baserat på en mix av bundna och rörliga låneräntor.

Baserat på de underhållsbesiktningar som gjorts planerar styrelsen för en takomläggning inom 3 år och för renovering av fasader och balkonger inom 5-10 år.

Avslutningsvis

Styrelsen hälsar de medlemmar som under det senaste året har anslutit sig till föreningen varmt välkomna i vår krets. Vi hoppas att Ni finner er väl till rätta i föreningen och känner er nöjda med boendet.

Styrelsen bedömer att det finns god anledning att vara optimistisk rörande vår förenings framtid. Byggnadernas tekniska status är under kontroll och ekonomin är i väl balans. Våra möjligheter att fortsätta utveckla boendet i Brf Kärven är stora tack vare ett engagemang hos medlemmarna. Vårt närområde fortsätter att genomgå en genomgripande modernisering som höjer områdets attraktionskraft.

Styrelsen avslutar som vanligt med att tacka medlemmarna för allt stöd och medverkan under 2024 och hälsar samtliga varmt välkomna att delta i diskussionerna och lämna sina röster vid ordinarie föreningsstämma den 23 april 2025.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	3 410 146	3 261 978	3 153 325	3 090 332
Resultat efter finansiella poster	94 457	56 536	477 217	66 082
Soliditet, %	65	63	63	62
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	700	687	674	661
Årsavgifternas andel %	75	80	81	81
Lån/kvm totalyta	2 304	2 474	2 696	2 717
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 540	2 713	2 957	2 979
Energikostnad/kvm totalyta	81	-	-	-
Elkostnad/kvm totalyta	26	23	24	26
Värmekostnad/kvm totalyta	152	145	142	157
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	19	17	16
Sparande per år/kvm totalyta	208	216	338	263
Räntekänslighet	4	4	4	5

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Upplysning om balanserat underskott

Föreningens årsresultat för 2024 uppgår till 94 457 kronor. Den ansamlade förlusten per 2024-12-31 om - 3 241 646 kronor utgörs dels av årliga överföringar till underhållsfonden med -1 828 841. Resterande belopp -1 412 805 är ansamlat årsresultat från 1999 - 2002. Efter ombildningen till bostadsrätt 1999 genomfördes under 1999-2002 omfattande reparationer och stambyten som till del belastade föreningens årsresultat. Föreningens ansamlade resultat från 2003 motsvarar bostadsrättens självkostnadsprincip.

I Förvaltningsberättelsen redogörs för föreningens resultat, ekonomiska ställning, kassaflöden och redogörelse för hur styrelsen ser på uppgiften att fastställa årsavgifterna framöver. Av redogörelserna framgår föreningens robusta ekonomiska ställning, soliditet, begränsade belåning och starka kassaflöden. Bostadsrättsföreningen Kärvens samlade ekonomi betyder att föreningen på ett betryggande sätt kan driva sin verksamhet, infria sina förpliktelser och genomföra nödvändiga investeringar.

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	18 194 565	3 181 359	1 700 175	-3 263 973	56 536
Disposition av fg års resultat			128 666	-72 130	-56 536
Årets resultat					94 457
Vid årets slut	18 194 565	3 181 359	1 828 841	-3 336 103	94 457

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 336 103
årets resultat	94 457
Totalt	-3 241 646
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	128 666
balanseras i ny räkning	-3 370 312
Summa	-3 241 646

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras av föreningen upprättad underhållsfond. Föreslagen avsättning på 128 166 kr avspeglar den avsättning som bör göras enligt den aktuella underhållsplanen.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	3	3 410 146	3 261 978
Övriga rörelseintäkter	4	15 865	68 974
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 426 011	3 330 952
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	5	-1 869 245	-1 781 120
Övriga externa kostnader	6	-181 601	-217 523
Personalkostnader	7	-148 322	-204 864
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-770 663	-717 085
Övriga rörelsekostnader		-	-16 105
Summa rörelsekostnader		-2 969 831	-2 936 697
Rörelseresultat		456 180	394 255
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 646	37 069
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 369	-374 788
Summa finansiella poster		-361 723	-337 719
Resultat efter finansiella poster		94 457	56 536
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		94 457	56 536
Skatter			
Årets resultat		94 457	56 536

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	27 524 242	28 274 905
Inventarier, verktyg och installationer	10	175 000	195 000
Summa materiella anläggningstillgångar		27 699 242	28 469 905
Summa anläggningstillgångar		27 699 242	28 469 905
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		670 813	675 417
Övriga fordringar		298	679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	32 536	22 453
Summa kortfristiga fordringar		703 647	698 549
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 525 327	2 298 056
Summa kassa och bank		2 525 327	2 298 056
Summa omsättningstillgångar		3 228 974	2 996 605
SUMMA TILLGÅNGAR		30 928 216	31 466 510

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 375 924	21 375 924
Fond för yttre underhåll		1 828 841	1 700 175
Summa bundet eget kapital		23 204 765	23 076 099
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 336 103	-3 263 973
Årets resultat		94 457	56 536
Summa fritt eget kapital		-3 241 646	-3 207 437
Summa eget kapital		19 963 119	19 868 662
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 200 000	7 400 000
Summa långfristiga skulder		2 200 000	7 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 400 000	2 851 236
Förskott från kunder		41 236	-
Leverantörsskulder		145 318	167 096
Skatteskulder		14 842	28 535
Övriga skulder		32 031	52 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 131 670	1 098 258
Summa kortfristiga skulder		8 765 097	4 197 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 928 216	31 466 510

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	94 457	56 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	770 663	717 085
	<u>865 120</u>	<u>773 621</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	865 120	773 621
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 098	-25 445
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	24 933	202 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	884 955	950 604
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 346 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 346 440
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-657 685	-921 954
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-657 685	-921 954
Årets kassaflöde	227 270	-1 317 790
Likvida medel vid årets början	2 298 057	3 615 845
Likvida medel vid årets slut	2 525 327	2 298 055

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden avdrag för avskrivningar och amorteringar. Kortfristiga placeringar och övriga omsättningstillgångar värderas enligt Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Fordringar och skulder i främmande valutor finns ej.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Vägledande vid bedömning av anskaffningsutgiften som förs till balansräkningen är den sannolika ekonomiska nyttan som tillkommer föreningen och att anskaffningsvärdet på tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Tillkommande utgifter har lagts till anskaffningsvärdet till den del fastighetens prestanda förbättrats. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Följande avskrivningstid tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnadsstomme	120
-Yttertak, värme, el, stammar, fasad, fönster mm	50
-Ventilation och hissar	20
-Inre ytskick	15
-Markanläggningar	20
-Mark	--
-Inventarier och verktyg	3-5

Avskrivning på anläggningstillgångar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Prisutvecklingen för bostadsfastigheter i större tätorter har under längre tid varit stigande. Det betyder att fastigheter historiskt ej har minskat i värde om de varit föremål för fortlöpande underhåll. Föreningen skriver ändå av fastigheten enligt komponentavskrivning. Syftet är att skapa ett positivt kassaflöde för fortlöpande amorteringar på fastighetslånen samt en likviditetsmässig reserv för framtida förbättringsåtgärder och mer omfattande utgifter för återställande av sådant i byggnaderna som förslitits över tid.

Definition av nyckeltal**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Sparande/kvm totalyta

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Visar hur många procent höjning av årsavgiften som behövs för att täcka 1% högre räntekostnad (Total låneskuld dividerat med årsavgifterna)

Not 2 Kompletterande upplysningar till kassaflödesanalysen

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	70 646	37 069
Erlagd ränta	-432 369	-374 788
Summa	-361 723	-337 719
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		
Avskrivningar på byggnader och brandskyddsåtgärder	770 063	717 085
	770 063	770 063

Not 3 Nettoomsättning**Årsavgifter och hyror**

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Årsavgifter i bostäder	2 505 699	2 594 568
Kabel-TV (ingår i årsavgifter 2023)	138 000	-
Hyror i lokaler	670 266	594 478
Hyra parkeringsplatser	78 000	66 480
Övriga intäkter	18 181	6 452
Summa	3 410 146	3 261 978

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Offentliga stöd/ersättningar	-	64 356
Övriga intäkter	15 865	4 618
Summa	15 865	68 974

Not 5 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Snöröjning/sandning	52 027	101 577
Städkostnader	110 535	120 056
Reparationer hiss	16 207	11 028
Serviceavtal hiss	13 131	12 375
Underhåll fastigheter	301 303	127 025
Avloppsrensning	-	109 027
Trädgårdskostnader	54 736	62 641
Övriga fastighetskostnader	44 020	38 743
El fastighet	108 667	96 120
Uppvärmning	633 244	600 117
Vatten	118 118	80 132
Sophämtning	94 289	73 411
Container/tippavgift	11 444	8 682
Fastighetsförsäkring	41 789	39 236
Ventilation	-	24 756
Bredband/Kabel-TV	149 944	148 481
Fastighetsskatt	119 791	127 713
Summa	1 869 245	1 781 120

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsinventarier	-	18 158
Förbrukningsmaterial	1 280	4 234
IT-kostnader	2 975	4 900
Revision, extern	-	22 250
Konsultarvoden	15 900	-
Ekonomisk förvaltning	124 926	117 795
Övriga förvaltningskostnader	1 600	4 845
Bankavgifter	2 450	3 495
Tekniskt biträd	-	8 179
Föreningsverksamhet	18 130	24 878
Medlemsavgifter	9 202	8 790
Årsstämma & höstmöte	5 139	-
Summa	181 602	217 524

Not 7 Anställda och personalkostnader**Personal**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner till kameral förvaltare	-	72 000
Styrelse och internrevisor	107 996	104 000
Summa	107 996	176 000
Sociala kostnader	40 326	28 864
Totalt	148 322	204 864

Not 8 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	750 663	712 085
Brandskyddsåtgärder	20 000	5 000
Summa	770 663	717 085

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 892 121	42 745 681
-Nyanskaffningar		1 146 440
	43 892 121	43 892 121
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 617 216	-14 905 131
-Årets avskrivning enligt plan	-750 663	-712 085
	-16 367 879	-15 617 216
Redovisat värde vid årets slut	27 524 242	28 274 905
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 178 200	7 178 200
Taxeringsvärde byggnader:	48 625 000	48 625 000
Taxeringsvärde mark:	74 856 000	74 856 000
Vid årets slut	123 481 000	123 481 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	200 000	554 994
-Nyanskaffningar	-	200 000
-Avyttringar och utrangeringar	-	-28 680
Vid årets slut	200 000	726 314
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 000	-538 890
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	22 642
-Omklassificeringar	-	1 039
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-20 000	-16 105
Vid årets slut	-25 000	-531 314
Redovisat värde vid årets slut	175 000	195 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter	11 130	2 069
Försäkring	21 406	20 384
	32 536	22 453

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken 02-129721	2,710%	2029-12-01	900 000	-
Handelsbanken 02-559590	2,800%	2029-12-01	1 300 000	-
Handelsbanken 620314	4,790%	2024-03-01	-	638 418
Handelsbanken 620316	4,790%	2024-03-01	-	212 818
Swedbank 918-2	4,600%	2025-08-25	4 400 000	4 400 000
Swedbank 919-0	4,600%	2025-08-25	3 000 000	3 000 000
Swedbank 920-8	4,687%	2024-02-28	-	2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 600 000	10 251 236
Varav kortfristig del			7 400 000	2 851 236
Varav Långfristig del			2 200 000	7 400 000
Summa			9 600 000	10 251 236

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	7 400 000	2 200 000		9 600 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	9 084	7 922
Årsavgifter och hyror	879 353	843 035
El	12 226	-
Värme	83 547	91 511
Snöröjning	-	12 600
Städning	-	9 211
Underhåll fastighet	3 000	-
Styrelsearvoden	113 985	100 000
Sociala avgifter	30 476	30 682
Övriga poster	-	3 297
	1 131 671	1 098 258

Not 14 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex-svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Daniel Klasson, DKR AB

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 460 000	16 460 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	16 460 000	16 460 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventualförpliktelser		

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte inträffat händelser eller fattats beslut av sådan art som hos användaren av denna rapport skulle påverka den bild av föreningens ställning, resultat eller kassaflöden samt framtidsutsikter som föreningens styrelse vill förmedla i rapportens räkningar samt upplysningar i övrigt.

Underskrifter

Undertecknade styrelseledamöter intygar härmed att de i denna årsredovisning intagna räkenskaper har upprättats enligt gällande rätt och särbestämmelser från normgivande organ. Tillsammans med upplysningarna i Förvaltningsberättelsen ger räkenskaperna en rättvisande bild av föreningens verksamhet och ekonomiska situation under det löpande året och på balansdagen den 31 december 2024.

Räkenskaperna framläggs och blir föremål för fastställelse vid den ordinarie föreningsstämman den 23 april 2025

Solna
Datum framgår av den digitala underskriften

Tomas Linderstål
Ordförande

Susann Bollö
Styrelseledamot

Åsa Hersén
Styrelseledamot

Joel Zetterlund
Styrelseledamot

Sara Wictorin
Styrelseledamot

Mario Soljaga
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av våra digitala underskrifter

Tommy Staby
Förtroendevald revisor

Kjell Sandin
Extern revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR 2024 slutliga.pdf
Checksumma: 05bd9b5c3359bc496a292d06ad49ebb15f796c8d5ac228e285916356baedbdef
Skickad: 2025-04-10 kl 12:30

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: PER TOMAS LINDERSTÅL
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-10 kl 12:47



Digitalt signerad av: SUSANN BOLLÖ
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-10 kl 14:33



Digitalt signerad av: JOEL ZETTERLUND
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-10 kl 17:11



Digitalt signerad av: SARA WIKTORIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-10 kl 18:08



Digitalt signerad av: Mario Soljaga
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-10 kl 19:27



Digitalt signerad av: Åsa Christina Hersén
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-11 kl 05:52



Digitalt signerad av: Kjell Åke Sandin
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-11 kl 07:02



Digitalt signerad av: Tommy Staby
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-11 kl 09:32

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>