



# ÅRSREDOVISNING I BRF MURAREN 1

715200-1090 (org nummer)

RÄKENSKAPSÅRET

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-13
Noter till resultaträkning	14-15
Noter till balansräkning	15-16
Övriga noter	17
Underskrifter	18

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Muraren nr 1 (org nummer 715200-1090) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-08-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

### Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Irene Katzman	ledamot, ordförande
Jonas Berg	ledamot, vice ordförande
Malin Isaksson	ledamot, sekreterare
Christoffer Skog	ledamot, kassör
Rebecka Öfverholm	ledamot, t o m 2024-05-20
Safa Kvist	ledamot fr o m 2024-05-21
Nazer Hamidi	ledamot
Vahid Sabaghi	suppleant t o m 2024-05-20, ledamot fr o m 2024-05-21
Anette Forsberg	suppleant fr o m 2024-05-21

Irene Katzman, Nazer Hamidi, Malin Isaksson, Vahid Sabaghi, Christoffer Skog samt Safa Kvist är valda till föreningsstämman 2025.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 ordinarie protokollförda sammanträden förutom de ärenden som sköts via den Whatsapp-grupp som styrelsen har. Möten har dessutom hållits med Fastighetsägarna i Stockholm, med KONE, med Bravida samt med föreningens hyresgäst (Förskolan). Under verksamhetsåret har medlemmar i styrelsen deltagit i seminarier och kurser anordnade av Bostadsrätterna, Stockholm, Nabo samt hos Fastighetsägarna. En sluten Facebook-grupp för bostadsrättsföreningens medlemmar är även styrelsens medlemmar medlemmar i.

### Revisor

Anders Lundgren, Nexia Revision Stockholm

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:

Rebecca Öfverholm (sammankallande)  
Filip Bromley  
Karin Holmstedt Radosevic

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-20. På stämman, som var en hybridstämma, deltog medlemmar från 21 lägenheter, varav 1 via länk samt 2 lägenheter via fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 93 medlemmar.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Muraren 3 i Solna stad, belägen på adressen Nybodagatan 7. Bostadsrättsföreningen bildades år 1958 och är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger marken. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Föreningen har kollektivt elavtal (förbrukningen mäts individuellt), kollektivt bredbandsavtal samt kollektivt TV-avtal.

Fastigheten ronderas och besiktigas veckovis av fastighetsskötare enligt avtal med Ingdahls Städ & Fastighets AB.

Följande avtal finns vid årets slut tecknade för att ombesörja skötseln av fastigheten;

Allmän fastighetsskötsel:	Ingdahls Städ & Fastighets AB
Brandskydd	Hald & Tesch Brand AB
TV	Tele 2
Internet	Bahnhof
Drift- o kontroll av värmesystemet:	Energisparkonsult AB
Ekonomisk förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Entrémattan:	Ellis Textil Sverige AB
Hissarna:	KONE AB
Jouravtal:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård:	Stodona AB
Nyckelsystemet:	Servera Hosting
Sotning och OVK	Solna/Sundbybergs sotningsdistrikt, Solna Ventilation AB
Takskötsel/snöskottning:	J Fristedts Takservice AB
Tidningsåtervinning:	Stena Recycling AB
Trädgårds- och vinterskötsel (delvis):	JRF Trädgårdsservice
Tömning av kartonger o grovsopor:	PreZero

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 60 lägenheter har 5 lägenheter överlåtits till nya bostadsrättshavare under verksamhetsåret.

Föreningens totala yta är 5 066 kvm. Föreningen hyr ut en lokal om cirka 300 kvm. Föreningens nuvarande hyresman är: Förskolan Virvelvinden, Lisa och Ellie Förskolor AB, Box 150 50, 104 65 Stockholm.

### P-platser och garage

På föreningens fastighet finns 23 parkeringsplatser och 5 garage, varav 2 garage används som cykelgarage och 2 parkeringsplatser hyrs av Förskolan.

### Ekonomi

Föreningen har två lån i Swedbank och två lån i Handelsbanken på sammanlagt cirka 17,5 miljoner kronor. Fr o m 2014 har föreningen valt K 2-modellen som redovisningsmetod, innebärande bl a att investeringar direktavskrivs och kommer att läggas på årets resultat. Detta medför att man behöver titta på föreningens ekonomiska flöde och årets resultat för att få en rättvis bild av föreningens ekonomi.

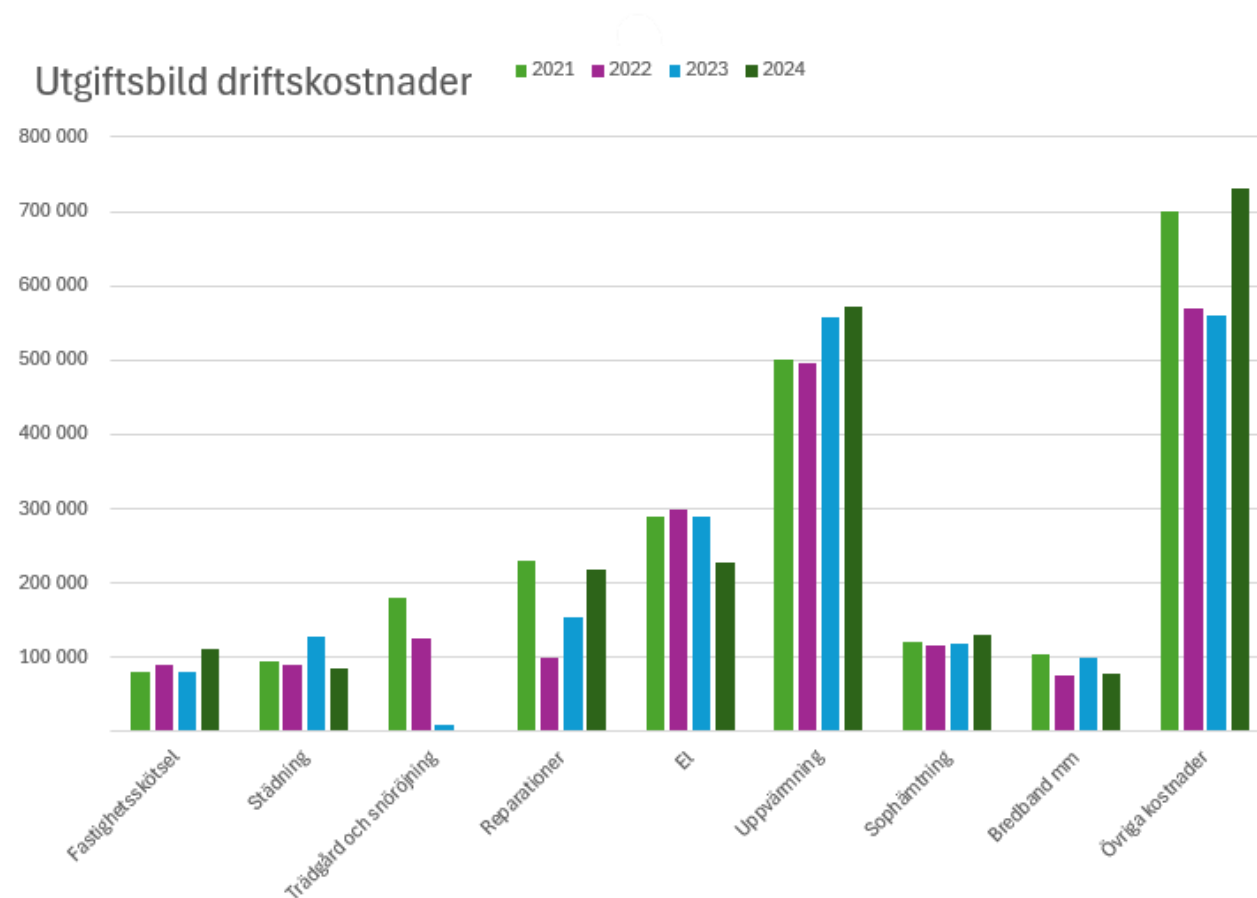
### Avgifter och hyror

På grund av den inflation som ägt rum samt ökade kostnader för bl a el, vatten och värme höjdes avgifterna med 5% fr o m 1 januari 2024. Även hyran för parkeringsplatserna höjdes. Ytterligare höjning av årsavgifterna under verksamhetsåret 2025 kan inte uteslutas.

Hyran för lokalen är avtalsenligt indexreglerad. Justering sker varje år.

## Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB samt Bostadsrätterna.



## Murarbladet

Föreningen har ett medlemsblad, Murarbladet, som under 2024 kommit ut 5 gånger.

## Hemsida

Föreningen har en hemsida [www.brfmuraren1](http://www.brfmuraren1).

## Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder de senaste fem åren

### År      Åtgärd

- 2024
1. Matavfallskärnen flyttades ut till norra parkeringen samt utökades med ett kärl
  2. Ny skrivare till styrelserummet köptes in
  3. Tvätt av fasaden utfördes
  4. Uppgradering av styrsystemet för stora hissen
  5. Uppgradering av nödtelefonerna i båda hissarna
  6. Bytet av föreningens elledning och el-central avslutades
  7. Sprinkler i grovsoprummet sattes upp
  8. Brandfilt till pannrummet köptes in
  9. Formulär för användning av grovsoprummet infördes
  10. Ett banklån i Swedbank sattes om
  11. Ett antal fasadsprickor åtgärdades
  12. Cykelrensning i källaren genomfördes
  13. Justering av ordningsreglerna gällande lägenhetsreparationer
  14. Sopnedkassen rengjordes
  15. Befintligt kollektivt TV-avtal sades upp
  16. En vattenläcka i Förskolan uppstod och reovering påbörjades

- 2023
1. Uppdateringen av föreningens skyddsrum avslutas
  2. Avtal sluts med ny städfirma
  3. Byte av föreningens elledningar och elcentral påbörjas
  4. Avtal sluts med ny leverantör gällande porttelefonen
  5. En trädgårdsgrupp bildades bestående av föreningsmedlemmar
  6. Reparation av dörrarna till källaren, grovsoprummet och vinden utförda
  7. Ett antal fasadsprickor åtgärdades
  8. En extra amortering av banklånen på 200 000 kr gjordes i samband med omsättningen av en av föreningens banklån
  9. Justering av elementen i vissa lägenheter genomfördes
  10. Viss uppgradering av föreningens hissar har skett
  11. Vår- och höststädning av föreningens utrymmen genomfördes
- 2022
1. Upphandling av ombyggnad av el-centralen och elledningarna påbörjas
  2. Översyn av föreningens ordningsregler
  3. Byggnadskonstruktör anlitas med anledning av alla ombyggnader som ägt/äger rum i föreningens lägenheter
  4. Översyn av föreningens skyddsrum påbörjas
  5. Kontrakt sluts med ny entreprenör för trädgårdsskötseln både sommar och vinter
  6. Omsättning av en av föreningens lån
  7. Cykelrensning i källaren genomförd
  8. Upphandling av ny städfirma påbörjas
  9. Vår- och höststädning av föreningens utrymmen genomförd
  10. Arbetsgrupp bildat för att se över föreningens kostnader
  11. Beställning av byte av pumpgropen har skett
- 2021
1. Serviceavtal slutet med Fastighetsägarna Service gällande service på maskinerna i tvättstugan
  2. Byte av nyckelsystem till cykelgaragen
  3. Påbörjad plantering av häck mot Nybodagatan
  4. Målning av golvet i matkällaren
  5. Föreningens ordningsregler har setts över
  6. Extern besiktningman besiktigade hissarna
  7. Byte av samtliga radiatorventiler samt byte av vissa radiatorer
  8. Ett antal vattenläckor åtgärdades
  9. Installation av ytterligare 2 laddstolpar (4 laddplatser)
  10. Målning av dörrarna i tvättstugan
  11. 10-års garantibesiktning av fönstren samt åtgärdande av anmälda fel
  12. Omsättning av förfallet lån samt byte av bank i samband med detta
  13. Extra amortering med 200 000 kronor
  14. Nya utemöbler till trädgården har köpts in
  15. Byte av kullager i föreningens fläktar
  16. Byte av elleverantör
  17. Nya lampor med rörelsesensorer installerade i samtliga garage
  18. Serviceavtal slutet gällande brandtillsyn av föreningens hus
  19. Viss ombyggnad skedde i värmecentralen
- 2020
1. Målning av föreningens yttertak
  2. Balkongbesiktning genomfördes
  3. Rörelsebelysning är uppsatt vid framsidans cykelparkering
  4. Två laddstolpar har installerats på två parkeringsplatser
  5. Väggkontakten till varmmangeln i tvättstugan är utbytt
  6. Utökad städning i entré o hissar till två gånger/vecka
  7. Genomfört inventering av samtliga radiatorer och handdukstorkar
  8. Föreningens ordningsregler har setts över
  9. Installation av ny bredbandskontakt inför leverantörsbyte
  10. Installation av tidsstyrning av entrédörren

### Väsentliga händelser under år 2024

Gemensam vår- och höststädning av föreningens utemiljö genomfördes under verksamhetsåret. Byte av föreningens elledningar och elcentral avslutades. Uppgradering av stora hissen genomfördes. Ny underhållsplan upprättades. Nuvarande kollektiva TV-avtal sades upp. En vattenskada i Förskolans lokal uppstod.

### Planerade framtida underhåll

Åtgärd	Prel år
• Stamspolning	2025
• Översyn av föreningens stadgar	2025
• Översyn av befintligt TV-avtal	2025
• Genomgång av samtliga fönster	2025
• OVK	2025
• Översyn av befintligt elavtal	2025
• Översyn av befintligt avtal gällande bredbandet	2025
• Omsättning av banklån	2025
• Justering av befintligt trädgårdsstaket	2025
• Delvis omasfaltering av parkeringsytorna	2026
• Byte av ventilationstrummorna	2026
• Ommålning av stålräcket vid trappan	2026
• Kanalrengöring	2027
• Översyn av värmeslingorna på taket	2027
• Renovering av fasaden	2028
• Renovering av balkongerna	2028
• Ny radonmätning	2028
• Ny energideklaration	2029
• Byte av samtliga brandvarnare	2029
• Byte av vattenmätarkonsol	2029
• Byte av lösullen på vinden	2029

Byte av utrustningen i tvättstugan sker vid behov

### Övrigt

Styrelsen har ambitionen att underhålls- och förbättringsåtgärder ska ske på sådant sätt att vi i det längsta behåller karaktären av 50-tals hus och att det syns att vi är en välmående bostadsrättsförening.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 794	3 644	3 443	3 410
Resultat efter fin. poster (tkr)	-155	-894	579	-250
Soliditet (%)	-6,1	-5	0,3	2,4

### Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm brf yta	599	570	543	543
Skuldsättning per kvm totalyta	3 227	3 264	3 338	3 374
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 464	3 504	3 583	3 622
Räntekänslighet (%)	6	6	7	7
Energikostnad per kvm totalyta	189	171	160	159
Sparande per kvm totalyta	162	187	216	139
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	80	79	80	81

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	738 000		1 081 270	-1 826 297	-894 180	-901 208
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-759 903	759 903		
Balanseras i ny räkning				-894 181	894 180	
Årets resultat					-155 392	-155 391
Belopp vid årets utgång	738 000	-	321 367	-1 960 575	-155 392	-1 056 599

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-1 960 575
Årets resultat	<u>-155 391</u>
<b>Totalt</b>	<b>-2 115 966</b>
Avsättning till yttre fond	498 156
Uttag ur yttre fond	-396 384
Balanseras i ny räkning	<u>-2 217 738</u>
<b>Summa</b>	<b>-2 115 966</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 794 064	3 644 266
Övriga rörelseintäkter	3	1 588	990
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 795 652</b>	<b>3 645 256</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 566 642	-3 270 322
Övriga externa kostnader	5	-78 267	-62 089
Personalkostnader och arvoden	6	-117 516	-114 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-640 953	-652 128
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 403 378</b>	<b>-4 098 575</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>392 274</b>	<b>-453 319</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 762	35 391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-602 428	-476 252
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-547 666</b>	<b>-440 861</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-155 392</b>	<b>-894 180</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-155 392</b>	<b>-894 180</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-155 392</b>	<b>-894 180</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 999 644	14 636 343
Inventarier, maskiner och installationer	8	8 532	12 785
Summa materiella anläggningstillgångar		14 008 176	14 649 128
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 010 176</b>	<b>14 651 128</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 314	1 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 979	122 844
Summa kortfristiga fordringar		91 293	123 894
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		3 141 098	3 096 511
Summa kassa och bank		3 141 098	3 096 511
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 232 391</b>	<b>3 220 405</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 242 567</b>	<b>17 871 533</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		738 000	738 000
Fond för yttre underhåll		321 367	1 081 270
Summa bundet eget kapital		1 059 367	1 819 270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 960 575	-1 826 297
Årets resultat		-155 392	-894 180
Summa fritt eget kapital		-2 115 967	-2 720 477
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 056 600</b>	<b>-901 207</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	3 000 000	10 250 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	10 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skulder	10	14 550 000	7 500 000
Leverantörsskulder		210 087	488 939
Skatteskulder		12 688	12 319
Övriga skulder		-2 483	24 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		528 875	496 914
Summa kortfristiga skulder		15 299 167	8 522 740
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 242 567</b>	<b>17 871 533</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	392 274	-453 320
Avskrivningar	640 953	652 128
Erlagd ränta och ränteintäkter	<u>-547 667</u>	<u>-440 860</u>
	<u>485 560</u>	<u>-242 052</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>485 560</b>	<b>-242 052</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	32 600	-37 647
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-278 852	402 453
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>5 279</u>	<u>48 673</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>244 587</b>	<b>171 427</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-200 000</u>	<u>-400 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>44 587</b>	<b>-228 573</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 096 511</b>	<b>3 325 084</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 141 098</b>	<b>3 096 511</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### 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 värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,50%	(1,50%)
Balkonger	2,69%	(2,69%)
Stambyte	2,00%	(2,00%)
Belysning	5,00%	(5,00%)
Hissar	3,33%	(3,33%)
Ventilation	10,00%	(10,00%)
Markarbeten	5,00%	(5,00%)
Installationer	10,00%	(20,00%)
Renovering fönster	2,00%	(2,00%)
Markarbeten	6,50%	(6,50%)
Torktumlare	20,00%	(20,00%)
Tvättmaskin	20,00%	(20,00%)

### 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. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### 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.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 032 544	2 888 126
Hyror	747 408	747 991
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 112	8 159
Öresdifferens	-	-10
<b>Summa</b>	<b>3 794 064</b>	<b>3 644 266</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övrigt	1 588	990
<b>Summa</b>	<b>1 588</b>	<b>990</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	155 221	97 178
Städning	86 298	127 138
Tillsyn, besiktning, kontroller	46 462	61 888
Trädgårdsskötsel	2 319	10 550
Sotning	1 375	-
Reparationer	164 292	160 202
El	351 512	288 002
Uppvärmning	571 128	557 785
Vatten	104 283	84 878
Sophämtning	131 277	118 168
Försäkringspremie	77 970	81 983
Självrisk	28 650	-
Fastighetsavgift bostäder	97 800	95 340
Fastighetsskatt lokaler	40 520	40 520
Övriga fastighetskostnader	42 233	30 475
Kabel-tv/Bredband/IT	77 225	98 478
Förvaltningsarvode ekonomi	141 367	135 142
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 150	2 837
Panter och överlåtelser	14 683	8 717
Övriga externa tjänster	27 493	12 982
	<b>2 170 258</b>	<b>2 012 263</b>
<b>Underhåll</b>		
Planerat underhåll	120 550	179 499
Gemensamma utrymmen	-	20 663
Tvättstuga	-	23 438
El	-	848 222
Hissar	169 250	60 175
Stambyte	-	64 526
Fasader	97 500	51 500
Fönster	-	10 036
Mark	9 084	-
	<b>396 384</b>	<b>1 258 059</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 566 642</b>	<b>3 270 322</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	2 032	15 530
Konsultarvode	33 060	9 659
Revisionarvode	43 175	36 900
<b>Summa</b>	<b>78 267</b>	<b>62 089</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	72 500	90 000
Övrigt arvode styrelse	20 980	-
Sociala kostnader	24 036	24 036
<b>Summa</b>	<b>117 516</b>	<b>114 036</b>
Föreningen har ingen anställd personal		

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	7 165 464	7 165 464
-Ombyggnad	20 788 380	20 788 379
-Mark	399 900	399 900
-Markanläggning	394 460	394 460
	28 748 204	28 748 203
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-14 111 860	-13 463 980
-Årets avskrivning enligt plan	-636 700	-647 880
	-14 748 560	-14 111 860
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 999 644</b>	<b>14 636 343</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	66 179 000	66 179 000
Mark	99 873 000	99 873 000
	166 052 000	166 052 000
Bostäder	162 000 000	162 000 000
Lokaler	4 052 000	4 052 000
	166 052 000	166 052 000

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	824 135	824 135
	824 135	824 135
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-811 350	-807 102
-Årets avskrivning enligt plan	-4 253	-4 248
	-815 603	-811 350
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 532</b>	<b>12 785</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	674	688
Handelsbanken	552 860	537 115
Swedbank	5 181	5 181
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 582 383	2 553 527
<b>Summa</b>	<b>3 141 098</b>	<b>3 096 511</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>		<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>
Stadshypotek		3,89%	4 500 000	-200 000	4 500 000
Swedbank		1,07%	3 750 000		3 750 000
Swedbank		3,90%	3 000 000		3 000 000
Stadshypotek		4,54%	6 300 000	-200 000	6 500 000
<b>Swedbank</b>			<b>17 550 000</b>		<b>17 750 000</b>

### Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristiga skulder	14 550 000	7 500 000
Långfristiga skulder	3 000 000	10 250 000
	<b>17 550 000</b>	<b>17 750 000</b>

Flera av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen, därför kvalificeras de lån som kortfristig del av långfristiga skulder.

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	23 200 000	23 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 200 000</b>	<b>23 200 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser


	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

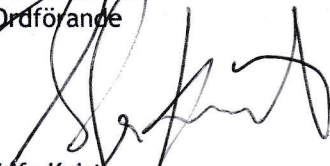
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

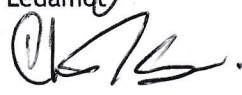
Stockholm 2025-03-26



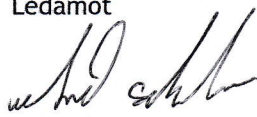
Irene Katzman  
Ordförande



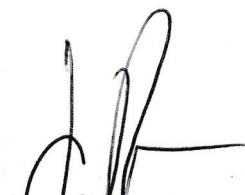
Sāfa Kvist  
Ledamot



Christoffer Skog  
Ledamot




Vahid Sabaghi  
Ledamot



Jonas Berg  
Ledamot



Nazer Hamidi  
Ledamot



Malin Isaksson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Nexia Revision  
Stochholm  
Anders Lundgren  
Auktoriserad 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.