



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sättra Torg

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

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

# 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 2016-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 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
Torvsättra 1	2016	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2029-05-31 och avtalet går inte att säga upp. Exploateringskontoret kommer ca 18 månader innan perioden löper ut att skicka ut information om ny avgäld för nästkommande 10-årsperiod.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 100 bostadsrätter om totalt 5 271 kvm och 2 lokaler om 75 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Towe Sävenmark	Ordförande
Barbro Hellström	Styrelseledamot
Dennis Wase Söderman	Styrelseledamot
Diana Gebreslase	Styrelseledamot
Armend Shala	Styrelseledamot
Toros Bergman	Suppleant
Sebastian Sjöblom	Suppleant

### Valberedning

Emilio Åkerblad Katsaris  
Yohannes Gebreslase

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna, Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna

## Revisorer

Johan Dahl    Revisor    Kvadrat Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Elnät	Ellevio
Elhandel	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm exirgi
IMD	El-system
Parkering	Parkona
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Bredband & TV	Telia/Allente/Bahnhof
Hissar	Alt-Hiss
Snöröjning	Silux
Vatten, avlopp och avfallshantering	Stockholm Vatten
Föreningens lån	SEB
Tomträttsavgäld	Exploateringskontoret
Lås och nycklar	Byggbeslag Lås & Säkerhet

## Övrig verksamhetsinformation

5-årsbesiktning utfördes i mars och flera E-punkter är åtgärdade under hösten, dock ska åtgärderna i garaget genomföras under Q2 2025. Styrelsen har anordnat två "fixar-dagar", en till våren och en till hösten, där fokus varit inbjudande och grön gård. Vi har planterat massor och jobbat med att göra gården mysig och trivsam, avslutades med uppskattad gemensam korvgrillning. Styrelsen har satt upp en ny process för att onboarda nya medlemmar som varit uppskattad av de nya som kommit in i vår förening. Överlag har styrelsen jobbat mycket med att öka gemenskap i föreningen, trivsel och att alla ska känna sig delaktiga.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiftshöjning av ladd, garage- parkeringsplatser från 1/6. Naturvårdsverket beviljade bidrag om 124.000 för installation av ytterligare 15 laddboxar. Lån SEB 43894129 till ränta 1,36% lades om på villkorsändringsdag till 3-månaders 3,10%. Styrelsen har jobbat aktivt med att ta in ränteoffereter i samband med villkorsändringsperioder för föreningens lån, men SEBs erbjudande har varit bäst hittills. Föreningen har haft två stycken försäkringsärenden där självrisk utgått, ena vattenskada hos granne och det andra skadegörelse mot en av föreningens lokaler.

Under det gångna året har vi genomfört en justering i vår redovisning av föreningens tillgångar. Tidigare förvaltare hade felaktigt klassificerat marken som en anläggningstillgång och bokfört ett värde på den i balansräkningen. Eftersom föreningen innehar fastigheten med tomträtt, är denna klassificering inte korrekt. För att rätta till detta har vi flyttat det bokförda värdet på marken och omkategoriserat det till byggnad. Vidare har vi lagt in avskrivningar för de år som det borde ha klassificerats som byggnad med avskrivning. Denna justering säkerställer att vår redovisning nu korrekt återspeglar föreningens tillgångar och följer gällande redovisningsprinciper.

### **Förändringar i avtal**

Bahnhof och Allente är nya leverantörer av bredband och tv sedan oktober '24. Föreningen förlängde serviceavtal med Alt-hiss.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 125 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 122 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 501 702	5 537 746	4 948 707
Resultat efter fin. poster	-7 833 275	-723 581	-1 145 029
Soliditet (%)	82	82	82
Yttre fond	737 940	579 810	-
Taxeringsvärde	149 748 000	149 748 000	149 748 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	830	830	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	79	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 763	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 584	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	132	217	226
Elkostnad per kvm totalyta, kr	98	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	122	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	281	194	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,19	2,11	-
Räntekänslighet (%)	13,94	15	-

**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 el (totalt 454 015 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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** - årets resultat efter finansiella poster påverkas kraftigt på grund av rättelse av avskrivningar från tidigare år.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har ökat amorteringstakten på fastighetslånen med avsikt att sänka räntekänslighet samt minska på räntekostnader. Månadsavgift till föreningen har höjts med 5% samt införande av IMD på VV/KV vilket leder till ökade intäkter för föreningen. Upprättande av UHP under Q2 2025 blir nyckeln till ett väl fungerande underhåll av föreningens fastighet – både på lång och kort sikt. Därtill har styrelsen implementerat rullade 5-årsbudget.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	247 737 000	-	-	247 737 000
Upplåtelseavgifter	71 768 000	-	-	71 768 000
Fond, yttre underhåll	579 810	-	158 130	737 940
Balanserat resultat	-3 599 911	-723 581	-158 130	-4 481 622
Årets resultat	-723 581	723 581	-7 833 275	-7 833 275
<b>Eget kapital</b>	<b>315 761 318</b>	<b>0</b>	<b>-7 833 275</b>	<b>307 928 043</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 323 492
Årets resultat	-7 833 275
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 130
<b>Totalt</b>	<b>-12 314 897</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	44 294
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-12 270 603</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 501 702	5 229 164
Övriga rörelseintäkter	3	97 145	304 615
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 598 847</b>	<b>5 533 779</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 181 947	-2 436 204
Övriga externa kostnader	9	-381 253	-231 436
Personalkostnader	10	-130 651	-94 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 486 953	-2 117 195
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 180 803</b>	<b>-4 879 802</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 581 957</b>	<b>653 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		227 861	51 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 479 180	-1 429 491
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 251 319</b>	<b>-1 377 558</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 833 275</b>	<b>-723 581</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 833 275</b>	<b>-723 581</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	12, 18	370 242 227	378 729 180
Maskiner och inventarier	13	123 795	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>370 366 022</b>	<b>378 729 180</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>370 366 022</b>	<b>378 729 180</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		51 039	43 223
Övriga fordringar	14	1 073 639	160 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	305 648	445 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 430 326</b>	<b>648 557</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 745 428	4 856 389
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 745 428</b>	<b>4 856 389</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 175 754</b>	<b>5 504 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>376 541 776</b>	<b>384 234 126</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		319 505 000	319 505 000
Fond för yttre underhåll		737 940	579 810
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>320 242 940</b>	<b>320 084 810</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 481 622	-3 599 911
Årets resultat		-7 833 275	-723 581
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 314 897</b>	<b>-4 323 492</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>307 928 043</b>	<b>315 761 318</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	22 425 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>22 425 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	67 275 000	45 223 750
Leverantörsskulder		365 819	342 152
Skatteskulder		54 960	54 960
Övriga kortfristiga skulder		64 244	90 820
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	853 709	336 126
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>68 613 732</b>	<b>46 047 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>376 541 776</b>	<b>384 234 126</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6 581 957</b>	<b>653 978</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	8 486 953	2 117 195
	<b>1 904 996</b>	<b>2 771 173</b>
Erhållen ränta	227 861	51 933
Erlagd ränta	-1 559 384	-1 350 246
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>573 474</b>	<b>1 472 859</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	166 956	-266 011
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	594 879	-437 010
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 335 308</b>	<b>769 839</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-123 795	91 965
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-123 795</b>	<b>91 965</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-373 750	-316 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-373 750</b>	<b>-316 250</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>837 764</b>	<b>545 554</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 856 389</b>	<b>4 310 835</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 694 153</b>	<b>4 856 389</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sättra Torg 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 bredband, 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	0,83 - 5 %
Installationer	10 %

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.

Under året har vi korrigerat klassificeringen av föreningens tillgångar då föreningen innehar fastigheten med tomträtt.. Marken, tidigare felaktigt bokförd som anläggning, har omkategoriserats till byggnad med tillhörande avskrivningar. Detta säkerställer att redovisningen följer korrekta principer och standarder.

#### 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	4 372 516	4 372 516
Hysesintäkter lokaler, moms	193 008	181 200
Hysesintäkter garage, moms	0	259 858
Deb. fastighetskatt, moms	10 992	0
Intäkt parkeringsbolag, moms	293 811	0
El	0	11 000
El, moms	521 224	351 113
Elintäkter laddstolpe moms	8 529	0
Övriga intäkter	0	1 380
Påminnelseavgift	1 227	0
Dröjsmålsränta	359	0
Pantsättningsavgift	4 011	7 182
Överlåtelseavgift	4 299	11 712
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	38 718	33 203
Övriga fakturerade kostnader moms	49	0
Vidarefakturerade kostnader	1 788	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	50 440	0
Öres- och kronutjämning	-4	0
<b>Summa</b>	<b>5 501 702</b>	<b>5 229 164</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	98 582
Övriga erhållna bidrag	0	158 999
Övriga intäkter	0	47 034
Försäkringsersättning	97 145	0
<b>Summa</b>	<b>97 145</b>	<b>304 615</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	124 154	190 054
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 475	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	77 029	44 702
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 196	0
Larm och bevakning	22 879	0
Städning enligt avtal	117 591	123 115
Städning utöver avtal	10 845	0
Besiktningar	0	4 136
Hissbesiktning	0	73 394
Brandskydd	23 479	0
Bevakning	6 585	7 320
Gårdkostnader	9 252	0
Gemensamma utrymmen	182	0
Snöröjning/sandning	40 165	39 931
Serviceavtal	90 813	10 066
Förbrukningsmaterial	0	2 090
<b>Summa</b>	<b>531 644</b>	<b>494 808</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	109 242	96 796
Trapphus/port/entr	11 057	0
Dörrar och lås/porttele	29 865	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 482
VVS	20 238	0
Värmeanläggning/undercentral	12 996	0
Ventilation	56 468	13 510
Elinstallationer	36 990	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 827	0
Hissar	56 836	4 469
Mark/gård/utemiljö	0	105 233
Garage/parkering	0	16 666
Vattenskada	59 807	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	16 899
<b>Summa</b>	<b>397 327</b>	<b>257 056</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	40 352	0
Garage/parkering	3 942	0
<b>Summa</b>	<b>44 294</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	515 814	528 325
Uppvärmning	641 167	580 897
Vatten	322 603	-87 714
Sophämtning/renhållning	101 508	37 547
<b>Summa</b>	<b>1 581 092</b>	<b>1 059 056</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	69 111	59 505
Tomträttsavgäld	280 900	280 900
Kabel-TV	29 370	0
Bredband	220 728	257 400
Fastighetsskatt	27 480	27 480
<b>Summa</b>	<b>627 589</b>	<b>625 285</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	625
Tele- och datakommunikation	23 800	3 352
Inkassokostnader	0	1 888
Revisionsarvoden extern revisor	33 889	24 375
Styrelseomkostnader	1 074	0
Fritids och trivselkostnader	1 299	37 283
Föreningskostnader	2 000	2 200
Förvaltningsarvode enl avtal	170 529	133 203
Överlåtelsekostnad	6 018	6 460
Pantsättningskostnad	6 015	4 557
Övriga förvaltningsarvoden	47 710	0
Korttidsinventarier	0	215
Administration	28 598	7 723
Konsultkostnader	52 391	0
Tidningar och facklitteratur	0	7 930
Bostadsrätterna Sverige	7 930	0
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	0	1 625
<b>Summa</b>	<b>381 253</b>	<b>231 436</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	99 500	75 000
Arbetsgivaravgifter	31 151	19 967
<b>Summa</b>	<b>130 651</b>	<b>94 967</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 479 075	1 429 491
Kostnadsränta skatter och avgifter	105	0
<b>Summa</b>	<b>1 479 180</b>	<b>1 429 491</b>

## NOT 12, BYGGNAD

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	388 596 966	388 688 931
Årets inköp	0	-91 965
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>388 596 966</b>	<b>388 596 966</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 867 786	-7 750 591
Årets avskrivning	-8 486 953	-2 117 195
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-18 354 739</b>	<b>-9 867 786</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>370 242 227</b>	<b>378 729 180</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>0</i>	<i>134 900 000</i>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	123 795	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>123 795</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>123 795</b>	<b>0</b>

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	107 944	160 259
Skattefordringar	16 970	0
Transaktionskonto	911 715	0
Borgo räntekonto	37 010	0
<b>Summa</b>	<b>1 073 639</b>	<b>160 259</b>

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	16 540	7 930
Förutbet försäkr premier	77 328	61 955
Förutbet kabel-TV	31 467	0
Förutbet tomträttsavgäld	70 225	70 225
Förutbet bredband	10 644	0
Upplupna intäkter	99 444	130 081
Övr förutb kostn uppl int	0	174 884
<b>Summa</b>	<b>305 648</b>	<b>445 075</b>

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-12-28	0,87 %	22 425 000	22 540 000
SEB	2025-12-28	3,10 %	22 425 000	22 540 000
SEB	2025-12-28	3,10 %	22 425 000	22 568 750
<b>Summa</b>			<b>67 275 000</b>	<b>67 648 750</b>
Varav kortfristig del			67 275 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 911 240 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	795	0
Uppl kostn el	60 353	62 918
Uppl kostnad Värme	81 703	87 338
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	20 279
Uppl kostn räntor	14 912	95 116
Uppl kostn vatten	44 163	0
Uppl kostnad Sophämtning	22 005	0
Uppl kostnad arvoden	100 000	37 500
Uppl lagstadgade soc avg	0	9 983
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 420	0
Förutbet hyror/avgifter	473 358	0
Övriga uppl kostn och förutb int	0	22 991
<b>Summa</b>	<b>853 709</b>	<b>336 126</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	69 000 000	69 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Två av föreningens lån som låg på 3-månaders rörlig ränta om 3.10% förtidsförlängdes till 1 år med 2,66 % i ränta respektive 2 år med 2,80 % i ränta. IMD för KV/VV samt avgiftshöjning om 5% från och med 1 april 2025. Offertrunda gällande förvaltning av garage och parkeringsplatser pågår då avtal med Parkona upphör 1 september 2025. Föreningen ämnar upprätta en UHP - underhållsplan under Q2 2025. OVK under april månad.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Armend Shala  
Styrelseledamot

---

Barbro Hellström  
Styrelseledamot

---

Dennis Wase Söderman  
Styrelseledamot

---

Diana Gebresläse  
Styrelseledamot

---

Towe Sävenmark  
Ordförande

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

---

Kvadrat Revision AB  
Johan Dahl  
Revisor