

Signera Ny - signera den här

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 119-ny-signera-den-har.pdf

Storlek: 258711 byte

Hashvärde SHA256:

b439f169b3296e07207b06b63895728f3392822e46219a57115f555efa3317e1

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 7:

Siv Nordqvist

Signerat med BankID 2025-03-03 18:21 Ref: 01955d07-00d7-70af-b1e7-95932ba9550d

Allan Hennius

Signerat med BankID 2025-03-03 18:30 Ref: 01955d0e-bb24-737e-961c-fc900d7ad7aa

Ralf Anders Åsberg

Signerat med BankID 2025-03-03 19:23 Ref: 01955d3f-74c5-77e0-98cb-4128a3e36ef3

MARTIN KRENSLER

Signerat med BankID 2025-03-04 01:21 Ref: 01955e87-3e5f-7b38-adb1-fe662ba559cb

Jan-Erik Gunnar Nilsson

Signerat med BankID 2025-03-04 10:25 Ref: 01956078-cc2a-7d88-84c7-1171f2b9bac2

THEODORE WEISBERG

Signerat med BankID 2025-03-04 11:37 Ref: 019560bb-01c7-725d-9eb3-d95d6da454c9

Staffan Zander

Signerat med BankID 2025-03-04 11:38 Ref: 019560bc-4ec5-716c-978e-093bdc66d17c

Årsredovisning
för
BRF Trekanten på söder
769604-7013

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Trekanten på söder får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Med säte i Stockholm

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018 och registrerades 2019-03-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rosendal Mindre 30	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 2003.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974-1975 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar. Fastighetens värdeår är 1975.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 7 642 kvadratmeter, varav 5 845 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1797 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter varav 74 med bostadsrätt, 5 hyreslägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	18	48	6	6

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Förvaringsutrymme	14
Soprum	5
Förråd	5
Skrädderi	41
Mäkleri	188
Café	145
Restaurang	253

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Tvättstuga
Hobbyrum
Cykelrum

Föreningen har 86 garageplatser varav 30 platser för elladdning av bilar.

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 754 m², vilket motsvarar 9,87 % av fastighetens totalyta.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006. Underhållsplanen uppdateras fortlöpande. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

I den underhållsplan för de närmaste tio åren som styrelsen sammanställt gäller följande;

- Ytskik i korridorer, trapphus och portar senast år 2034. Beräknad kostnad ca 100 tkr
- Energisparåtgärder löpande under de närmaste fem åren totalt 4 mkr varav 300 tkr avsatts för projektering för 2025
- Skolgårdens tätskik 2026, 3 mkr
- Krisberedskap löpande under de närmaste tre åren varav 50 tkr avsatts för 2025

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:

- Kameral och ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av BK Fastighetsservice AB

- Fastighetsskötsel

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Städ:	Plantera med mera
Jour:	BK Fastighetsservice AB
Hissar:	Hisspartner AB

Garageport:	Otis AB
Ventilation:	Bm luftbehandling AB
Gården:	Sköts av föreningens medlemmar
Låshantering taggar:	CLS Elektronikservice i Stockholm AB
Byggkonsult:	Fagerström Konsult & Byggnads
Sophantering:	Stockholm vatten och avlopp
Återvinning:	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Bredband/Fiber:	Telenor

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år *Genomförd åtgärd*

2023

- Nya koder till portarna infördes i början av året.
- Laddstolparna har under året utrustats med en automatisk mätare så att varje hyresgäst/bilägare får betala den el man själv förbrukat.
- Återvinningsrummet isolerades.
- Soltrappan färdigställdes.
- Stamspolning genomfördes.
- Städning av garage och soprum.
- Föreningen firade 20 år med en kräftskiva.
- Stockholms stad har beviljats installation av eget digitalt nyckelsystem för sina hemtjänstkunder
- Kontroll enligt Systematiskt Brandskydds Arbete SBA, sker kontinuerligt i enlighet med plan.
- En rullstolsanpassning med upphöjning av betongplattor utfördes utanför Timmermansgatan 17.
- Föreningen har under året engagerat en fastighetsjurist för att förhandla med Skolfastigheter i Stockholm SISAB, om drift/underhållsplanen samt om tomtrattsfrågan.

2022

- Garaget har renoverats. En skylt om max axeltryck har sats upp på gården.
- En uppdatering av brandskyddet har genomförts.
- En energispargrupp har tillsatts.
- En ny städentreprenör började 1 januari 2023 efter att gamla sades upp i slutet av året.
- Beslut om nya koder.
- Ytterligare 10 laddplatser har installerats..
- Beslutades att bortforslingen av småel tas bort vid årsskiftet 2022/2023.

2021

Upphandling av garagerenovering
Försäljning av hyresrätt
Ytterligare laddstolpar har installerats i garaget
Planering för förbättring av skalskyddet
Upprustning av gården med borttagning av boulebanan och bla nya murar runt växtlighet och lekplats
Nya elcentraler installerade
Ledlampor inköpta till garaget

2020

Byte av fläktelektronik.
Förstärkt nödbelysning i korridorer och trapphus
Inspektioner, projektering och upphandling upprustning av garaget

Ombyggnation av stödmur på gården
Flera laddstationer för elbilar
Försäljning av en hyresrätt.

2019

Laddstationer för elbilar
Upprustning av källarkontor i samband med översvämning

2018

Nya cykelställ
Laddstationer för elbilar
Nya kodlås till entréer samt källardörrar
Nytt bokningssystem tvättstugan
Ny energideklaration har utförts
Brandsyn
Renovering trädgårdsmöbler
Målning utav källargångar

2017

Indragning av fiber
Automatiska dörrstängare
OVK - Godkänd slutbesiktning

2015/2016

Stambyte

2014

Ny fastighetsskötare, BK Fastighetsservice
Etablerad jourlösning.
Bytt rörstråken i källaren
Första etapp i stambytesprocessen.
Säkerhetsskåp införskaffat till styrelserummet

2013

Underhållsmålning av fönster har slutförts
Betongelementen mellan balkongerna har tätats
Taket har lagts om med en ny matta, bredavlopp har ordnats och extra isolering har lagts
Engagerat en byggnadskonsult för vår teknisk förvaltning som ger kontinuitet i förvaltningen
Undersökt status på stammar och grenledning som visade på behov av stambyte
En pergola byggdes på gården
Utvärderade vår fastighetsskötsel

2012

Justering av värme för att minska värmekostnaderna

Underhållsmålning av fönster
Belysning i lyktstolpar på skolgård aktiverad
Staket har gjorts avtagbart vid rökluckor på gården
Portkod mot gården

2011

Installation av brandsläckare på samtliga våningsplan samt brandvarnare i alla lägenheter

Nya innertak i trapphus

Byte av lås för alla gemensamma utrymmen i fastigheten

Renovering av samtliga hissar; Byte av apparatställ, renovering av motorerna, installation av innerdörrar enligt

gällande säkerhetsregler, samt ny inredning.

Renovering av gården; Ytterligare ett cykelställ, godkänd kanalisation för el i marken, stabilisering av sarg till sandlådan.

2010

Upprustning av trapphus och entréer

2009

Fönster mot gården utbyta

Byte av garageport

Termostater i samtliga lägenheter utbyta

Ny tryckstegringspump

10 bord och 50 klappstolar inköpta för gårdsfester och utlåning till medlemmar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

2024

- Avrinningsbrunnarna på gården har rengjorts och utvidgats, så att avrinningen kan ske smidigare. Detta är också en fråga för SISAB d v s skolan. Föreningen har tillsammans med vår fastighetskonsult inlett en diskussion med SISAB om statusen på ytskiktet på marken på och under gården med bl a basketplanen.
- Blodlönnen på gården har beskurits av arborist.
- Underhållet av gården har genomförts av de boende i huset. Maskiner och redskap har inhandlats så att underhållet lätt kan skötas.
- En uppdatering av krisfrågorna har lagts på hemsidan. Denna ligger på hemsidan och heter "Beredskap i kris".
- Lekplatsen har inspekterats. Vissa förbättringsåtgärder med anledning av denna kommer att genomföras 2025.
- Reventor har genomfört en OVK i huset. Åtgärderna med anledning av denna genomförs 2025
- I samband med att OVK genomfördes, inspekterades alla balkongdörrar i huset. Resultatet var bättre än väntat.
- Öppettiderna för kodlåsen utvidgades under hösten.
- I återvinningsrummet plockades glasbehållarna bort för att ge plats åt matavfallskärnen. Frekvensen på hämtningen ökades till två gånger per vecka för att bl a minska soplukt och begränsa insekterna.
- Städning av garage och soprum genomfördes under hösten.
- Den jurist som föreningen engagerat har lyckats förhandla med Stockholms stad så att vi under sommaren tecknade ett förmånligare tioårigt avtal med Stockholms stad än vad som initialt erbjöds..
- 5 informationsblad har delats ut. Informationsbladen sätts upp i hisshallen och läggs på hemsidan.

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och miljön om de inte sköts rätt.

Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändning ingår. Riskområden som fastighetsägaren förväntas ha kontroll över är bl.a. ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur och energianvändning. Fastighetsägaren ska utföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation. Miljöförvaltningen utövar regelbunden tillsyn.

Frågan om krishantering för bl a brand, översvämningar och naturkatastrofer, har aktualiserats i styrelsen. Den uppdaterade krisplanen ligger på hemsidan.

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering

Besiktningar och kontroller av ventilationssystemet görs regelbundet som del i fastighetsägarens egenkontroll av verksamheten. OVK d v s Obligatorisk Ventilations Kontroll, genomfördes under 2024. En del efterarbeten med anledning av denna kommer att genomföras under 2025.

För ökad brandsäkerhet och för att säkra framkomlighet har också regelbundna besiktningar, SBA d v s Systematisk Brandskydds Arbete, av bl a trapphusen gjorts, där boende i förekommande fall uppmanats ta bort föremål. En uppdatering av brandskyddsfrågorna redovisades i det infoblad som lämnades ut i december. Den går också att återfinna på hemsidan under fliken "Brandskydd i hemmet". I samband med decembers glöggträff på gården, delades nya batterier till brandvarnarna ut.

För att säkerställa att eventuella renoveringar görs på ett fackmannamässigt sätt utnyttjar vi vid behov vår byggkonsult.

Underhållsplan

Underhållsplanen uppdateras regelbundet med resultat från genomförda aktiviteter samt kompletteras vid behov med nya aktiviteter.

Årsplan

Baserat på årlig statusgenomgång av fastigheten, tar vi tillsammans med en byggnadskonsult fram en årsplan som vi arbetar efter.

Den omfattar för 2025;

- Uppföljning av OVK
- Energisparåtgärder
- Garagetak och gården
- Krisberedskap
- Översyn av grinden ut mot skolgården

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 74 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsuthyrning ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsuthyrningen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut av föreningen den är fastställd enligt föreningens stadgar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Förändringar i Bostadsrättslagen

Nya regler i Bostadsrättslagen gäller från 2024;

- Obligatorisk matavfallshantering. Detta skedde under hösten 2024.
- Kommunerna får ansvar för fastighetsnära förpackningsinsamling. Detta tillgodoses genom vårt återvinningsrum.
- Från 1 januari 2024 blir det möjligt för bostadsrättsföreningar att hålla stämmor helt digitalt utan fysisk närvaro. För bostadsrättsföreningar som vill gå över till helt digitala stämmor krävs ändring av stadgan. Frågan om digitala stämmor kommer att återigen aktualiseras på årsmötet 2025.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning 2024-04-15 - 2025-04-07

Allan Hennius	Ordförande
Jan-Erik Nilsson	Ledamot
Siv Nordqvist	Ledamot
Ted Weisberg	Ledamot
Martin Krensler	Ledamot
Ralf Åsberg	Ledamot
Olle Svensson	Suppleant
Kalle Sternberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 11 st protokollförda sammanträden sedan årsmötet 2024 och planerar ytterligare minst 3 möten innan årsmötet 2025.

Revisor

Staffan Zander	Auktoriserad revisor	Baker Tilly Mapema
----------------	----------------------	--------------------

Valberedning

Lotta Reuterskiöld sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-15.

Föreningens ekonomi

- Uppräknig av avgifterna Styrelsen beslutade i början av 2023 att öka avgifterna för att bättre kunna hantera framtida kostnader i form av räntehöjningar, tomträttsavgäld samt upprustningar. Tyvärr har detta inte räckt utan styrelsen beslutade i början av 2024 att ytterligare höja avgifterna både för lägenheterna och garageplatserna.

Utfallet för avgiftshöjningen ledde till att föreningen under året dels kunde betala av en del av ett lån som omsattes i maj, vilket minskar kostnaderna på sikt, dels ha en god framförhållning vad gäller avtalet om tomträten.

Någon ytterligare uppräknig av avgifterna anser styrelsen inte behöver göras under 2025.

- Omläggning av lånen under 2025

Lånekostnaderna under 2024 har varit höga då tre lån löpt ut. Räntekostnaderna var under 2024 ca 500 tkr högre än 2023. Under 2025 kommer tre lån att omsättas. Styrelsen har för avsikt att ha några lån med rörlig ränta och några med fast ränta, men kommer också att se till att det i fortsättningen är olika omsättningsdatum/år för lånen. Förhoppningsvis kan föreningen räkna med att räntekostnaden för lånen blir lägre än 3 % vilket skulle innebära en kostnadsminskning om 250 tkr eller mer

- Tomträttsavgäldet

Föreningen har med förhandlingshjälp av jurist träffat ett avtal med Stockholms stad om tomträttsavgäldet. Tomträttskostnaden har justerats i relation till dagens kostnad för varje lägenhet per månad och år (juni månad till maj månad nästkommande år) enligt följande;

2025 med 273 kr,
2026 med 405 kr
2027 med 537 kr
2028 med 669 kr.

Därefter och under ytterligare fem år är avgälden fastslagen till totalt 1 868 000 kr d v s en ökning med 801 kr per lägenhet och månad. Vi lyckades med juristens hjälp minska de gemensamma kostnaderna för avtalsperioden främst gällande avgälden för lokalhyresgästerna med 73 700 kr per år vilket leder till 737 000 lägre kostnad under sammanlagt tio år.

- Gården

På årsstämman beslutades att föreningen inte längre skulle anlita entreprenör för skötseln av gården. Beslutet om "egenskötsel" har bidragit till att radikalt minska de gemensamma kostnaderna d v s en minskning av kostnaderna med 250 tkr. Tyvärr har en del av minskningen ätits upp av att föreningen behövt projektera och bygga om avrinningsanläggningen på "skolans sida". Dessutom har ett läckage av taket i garaget upptäckts som också härrör sig till ytskiktet på gården. Föreningen arbetar vidare med att tillsammans med SISAB hitta en lösning för att täta ytskiktet mellan gårdsplan och bl a garaget.

Under året upptäcktes att en av rökluckorna ovanför garaget var otät så att det läckte ner regnvatten på en av garageplatserna. För att åtgärda det yttre vattenskyddet har plåtslagare anlitats.

- El, vatten och värme

Kostnaderna för vatten/el och värme har ökat, speciellt kostnaden för värmen som ökade med 160 tkr. Styrelsen följer därför energispargruppens arbete med att se över var föreningens kostnader för vatten/värme i huset är högst och om det är möjligt att begränsa dessa kostnader genom bl a individuell elmätning, återvinning av frånluftsvärme samt att installera solceller på taket.

Lokalhyresgästerna betalar hyra enligt uppräkningsklausuler.

- Den samlade hyresintäkten för lokalhyresgästerna beräknades i 2024 år budget till 2 797 619 kr.

Årets resultat

Föreningens resultat för 2024 visar ett underskott på 3 230 867 kr, men det beror främst på avskrivningar om 4 464 824 kr, vilket är en bokföringsmässig kostnad och inte en faktisk utgift. Exklusive avskrivningar har föreningen ett positivt kassaflöde.

Underskottet påverkas även av ökade räntekostnader till följd av låneomsättningar. För att möta detta har styrelsen genomfört en avgiftshöjning på 7,5% från andra kvartalet 2024 och arbetar aktivt med kostnadskontroll, låneoptimering och effektiviseringar. Dessa åtgärder säkerställer föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Det negativa resultatet är därmed en del av föreningens långsiktiga strategi och påverkar inte den ekonomiska stabiliteten. Styrelsen bedömer att de genomförda åtgärderna skapar en hållbar ekonomisk utveckling för föreningen.

Årsavgifter

Under 2022 var avgifterna oförändrade. Styrelsen beslutade dock under första mötet 2023 att höja avgifterna för medlemmarna med 10 % från andra kvartalet. Ytterligare höjning med 7,5% kommer att ske från andra kvartalet 2024. Detta för att möta de allmänna kostandsökningarna.

Lån

Lånen var under året hos Nordea, se not 12. Styrelsen har beslutat fördela de långsiktiga lånen så att de inte avslutas vid samma tidpunkt.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630 kr per lägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 812	7 220	6 086	6 629	6 480
Resultat efter finansiella poster	-3 231	-3 362	-6 478	-3 470	-1 455
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	500	474	426	421	421
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	4 692	4 764	0	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	3 293	3 362	0	0	0
Soliditet (%)	74	76	75	69	66
Sparande per kvm totalyta (kr) *	172	150	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	9	10	4	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)					
*	290	267	252	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	34	34	0	0	0

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2023

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 792 936	51 527 671	7 586 675	-53 976 208	-3 361 975	86 569 099
Disp av föreg års resultat				-3 361 975	3 361 975	0
Förändring under året			927 000	-927 000	-3 230 867	-3 230 867
Belopp vid årets utgång	84 792 936	51 527 671	8 513 675	-58 265 183	-3 230 867	83 338 232

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-58 265 183
årets förlust	-3 230 867
	-61 496 050

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	927 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-4 000 000
i ny räkning överföres	-58 423 050
	-61 496 050

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 810 652	7 219 762
Övriga rörelseintäkter	3	123 072	274 766
Summa rörelseintäkter		7 933 724	7 494 528
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 123 340	-2 227 879
Driftskostnader	5	-3 088 620	-3 230 084
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-331 838	-221 237
Personalkostnader	7	-277 661	-246 335
Avskrivningar	8	-4 464 824	-4 464 824
Summa rörelsekostnader		-10 286 283	-10 390 359
Rörelseresultat		-2 352 559	-2 895 831
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 772	64 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-951 080	-530 260
Summa finansiella poster		-878 308	-466 144
Resultat efter finansiella poster		-3 230 867	-3 361 975
Årets resultat		-3 230 867	-3 361 975

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	106 702 497	111 155 694
Markanläggningar	10	0	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	82 363	93 990
Summa materiella anläggningstillgångar		106 784 860	111 249 684

Summa anläggningstillgångar		106 784 860	111 249 684
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

<i>Varulager m. m.</i>			
Pågående arbete	14	362 925	0
Summa varulager		362 925	0

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 233 314	936 024
Övriga fordringar		30 622	29 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		394 986	372 780
Summa kortfristiga fordringar		1 658 922	1 338 431

<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 116 083	2 750 022
Summa kassa och bank		3 116 083	2 750 022
Summa omsättningstillgångar		5 137 930	4 088 453

SUMMA TILLGÅNGAR		111 922 790	115 338 137
------------------	--	-------------	-------------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 320 607	136 320 607
Fond för yttre underhåll		8 513 675	7 586 675
Summa bundet eget kapital		144 834 282	143 907 282
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-58 265 183	-53 976 208
Årets resultat		-3 230 867	-3 361 975
Summa ansamlad förlust		-61 496 050	-57 338 183
Summa eget kapital		83 338 232	86 569 099
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	0	7 000 000
Övriga skulder		35 000	35 000
Summa långfristiga skulder		35 000	7 035 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	25 162 500	18 550 000
Leverantörsskulder		67 534	283 631
Skatteskulder		44 983	92 883
Övriga skulder		468 174	274 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 806 367	2 533 239
Summa kortfristiga skulder		28 549 558	21 734 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 922 790	115 338 137

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 230 867	-3 361 975
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 464 824	4 464 824
Betald skatt		-48 895	30 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 185 062	1 133 234
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-362 925	0
Förändring av kundfordringar		-297 290	161 006
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 207	53 784
Förändring av leverantörsskulder		-216 097	-29 477
Förändring av kortfristiga skulder		467 017	170 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten		753 560	1 488 575
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-387 500	-1 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-387 500	-1 450 000
Årets kassaflöde		366 060	38 575
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 750 022	2 711 446
Likvida medel vid årets slut		3 116 082	2 750 021

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Värderingsprinciper m m.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Stomme inkl grund	86
Tak	30
Fasad	20
Dörrar	7
VVS-stammar	40

Ytskick, lokaler	10
Ventilation inkl styr	15
El	40
Övrigt	20
Garage/parkering	14
Hiss	14
Trädgård	14
Fönsterrenovering	14
El källaren	14
Renovering trapphus	14

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort

<i>Materiella Anläggningstillgångar</i>	<i>Total avskrivningsperiod</i>
Laddstolpar	10

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncern redovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 681 040	2 480 575
Hyror bostäder	562 018	536 554
Hyror lokaler	2 797 619	2 627 051
Garageplats	1 594 373	1 375 510
Fast.skatt	139 326	139 326
Tillägg el garage	36 277	60 746
	7 810 653	7 219 762

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 970	9 085
Övriga ersättningar och intäkter	2 200	126 350
Övriga intäkter drift/underhåll	113 231	54 480
Utdelning brandkontoret	1 671	0
Statligt stöd	0	84 851
	123 072	274 766

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga fastighetskostnader	-77 104	-67 917
Fastighetsförsäkring	-83 447	-75 223
Fastighetsskatt	-467 140	-463 942
Tomträttsavgäld	-1 108 400	-1 108 400
Övriga reparationer	-386 528	-511 677
Hyregästföreningsavgift	-720	-720
	-2 123 339	-2 227 879

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-192 910	-173 733
Obl besiktningskost OVK,hiss	-36 227	-136 629
Hisservice	-80 703	-79 844
Entrémattor	-33 046	-31 983
Kabel-tv	-26 056	-24 613
Bredband	-186 780	-175 620
F-skötsel	-56 708	-53 735
El	-328 065	-345 908
Värme	-1 641 372	-1 480 515
Vatten och avlopp	-250 100	-199 414
Sophämtning	-176 171	-169 258
Källsortering	-72 740	-110 938
Markytor/trädgård	-7 743	-247 893
	-3 088 621	-3 230 083

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-32 719	-35 535
Rådgivning	-105 026	-31 657
Fastighetsförvaltning	-140 915	-135 338
Möteskostnader	-15 890	-6 015
Bankkostnader	-5 499	-7 041
Föreningsavg,	-5 567	-5 651
Övriga externa kostnader	-26 222	
	-331 838	-221 237

Not 7 Personalkostnader inklusive sociala avgifter

	2024	2023
Styrelsearvode	-223 088	-202 800
Lagstadgade sociala avgifter	-52 986	-43 535
Lön till tjänsteman inklusive avgifter	-1 587	
	-277 661	-246 335

Not 8 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-4 179 081	-4 179 081
Ombyggnad	-274 116	-274 116
Förbättringar	-11 627	-11 627
	-4 464 824	-4 464 824

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	129 918 078	129 918 078
Utgående anskaffningsvärde	129 918 078	129 918 078
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-23 149 618	-18 970 537
Årets avskrivningar enligt plan	-4 179 081	-4 179 081
	-27 328 699	-23 149 618
Planenligt restvärde vid årets slut	102 589 379	106 768 460
Taxeringsvärde		
Byggnad	106 400 000	106 400 000
Mark	202 600 000	202 600 000
	309 000 000	309 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	275 000 000	275 000 000
Lokaler	34 000 000	34 000 000
	309 000 000	309 000 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	9 765 024	9 765 024
	9 765 024	9 765 024
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 377 790	-5 103 674
Årets avskrivningar enligt plan	-274 116	-274 116
Utgående avskrivning enligt plan	-5 651 906	-5 377 790
Planenligt restvärde vid årets slut	4 113 118	4 387 234
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	102 589 379	106 768 460
Ombyggnad	4 113 118	4 387 234
	106 702 497	111 155 694

Not 10 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - markanläggning	2 569 890	2 569 890
Utgående anskaffningsvärde	2 569 890	2 569 890
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 569 890	-2 569 890
Utgående avskrivning enligt plan	-2 569 890	-2 569 890
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - maskin / tekn.anlägg	433 319	433 319
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	433 319	433 319
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-339 329	-327 702
Årets avskrivningar enligt plan	-11 627	-11 627
Utgående avskrivning enligt plan	-350 956	-339 329
Planenligt restvärde vid årets slut	82 363	93 990

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	3,160	2025-06-18	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek	4,260	2025-02-21	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	3,042	2025-06-24	3 162 500	3 550 000
Nordea Hypotek	3,180	2025-02-21	5 000 000	5 000 000
			25 162 500	25 550 000
Kortfristig del av långfristig skuld			25 162 500	18 550 000

Enligt de direktiv som trädde i kraft under 2021 ska lån med slutbetalningsdag inom ett år klassificeras som kortfristiga. Föreningen har dock inte för avsikt att slutförskjuta lånen under 2024.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	67 500 000 67 500 000	67 500 000 67 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Pågående arbete

	2024-12-31	2023-12-31
Ventilationsutredning och ytskiktsrenovering	146 706	
Upprustning av innergården	176 706	
Installation av elbilsladdstolpar	39 513	
	362 925	

Underskrifter

Stockholm

Allan Hennius
Ordförande

Jan-Erik Nilsson

Siv Nordqvist

Ted Weisberg

Martin Krensler

Ralf Åsberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

