



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hjorten 19

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</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 1983-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hjorten 19	1988	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Byggnaderna på fastigheten uppfördes i etapper under slutet av 1800-talet. Gathuset med uppgång A och B och södra gårdshusdelen, uppgång D, byggdes 1880–1881. Gårdshuset utökades med den östra och norra delen, uppgång C, 1897–1898.

Idag består fastigheten av 31 lägenheter, som samtliga är upplåtna med bostadsrätt och har en total yta på 2243 kvm. Lägenhetsfördelningen är följande: 1 rok (1 lgh), 2 rok (20 lgh), 3 rok (5 lgh), 4 rok (2 lgh), 5 rok (3 lgh). Förutom bostadsrätterna finns tre hyreslokaler om totalt 127 kvm. Samtliga lokaler är uthyrda med hyresavtal löpande på tre år.

Värdeåret är 1978.

En av hyresgästerna har sagt upp sitt avtal till den 1 april 2025.

### Styrelsens sammansättning

Per Lagerud	Ordförande
Ann Medioni	Styrelseledamot
Dan Ingvarson	Styrelseledamot
Daniel Fritzdorf	Styrelseledamot
Elisabeth Bergner	Styrelseledamot
Viktoria Gileva	Styrelseledamot
Kerstin Ljusterdal	Styrelsesuppleant
Mattias Elfström	Styrelsesuppleant

## Revisorer

Carl Wessberg    Revisor  
Daniel Lundin    Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen värnar om fastighetens kulturhistoriska värden och har den höga ambitionen att fastigheten inte ska vara behäftad med några brister. Självklart har föreningen vid samtliga tillfällen som det har krävts haft de tillstånd etc. från myndigheter som erfordrats, t.ex. bygglov.

Varje lägenhet och lokal har eluppvärmning och egna varmvattenberedare. Kostnaden för sådan elförbrukning ingår inte i årsavgiften/hyran. Det finns inga planer på att ändra energiform, t.ex. så att fastigheten byggs om och ansluts till fjärrvärmenätet.

I årsavgiften ingår basutbud för TV och bredband (250/50) enligt föreningens avtal med Tele2.

De flesta lägenheter har kakelugnar men flera av dem är plomberade och kan inte öppnas.

Föreningen har utrustat samtliga lägenheter och lokaler med brandvarnare, brandfilt och brandsläckare. Utrustningen ägs av föreningen och inte av bostadsrättshavarna eller hyresgästerna.

I fastigheten finns tvättstuga och ett mindre samlingsrum. Båda kan bokas av medlemmarna.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● utfördes sotning och brandskyddskontroll, och ett system för porttelefoni installerades. Dessutom monterades en säkerhetsanordning på gathusets tak.
- 2023** ● installerades nya brandvarnare i fastigheten. I gathusets källare tätades muren mot gården och ventilationen förbättrades. De allmänna utrymmena fick nya element och förbättringar gjordes i fastighetens elsystem.
- 2021-2022** ● reparerades en del av gathusets fasad mot gården. I gathusets källare tätades muren mot gatan efter vatteninträngning. Ny elvärme installerades i takfot på både gat- och gårdshusen och i alla stuprör. Dessutom byttes ett par stuprör mot gården. En ny uppmätning av lägenheternas och lokalernas ytor genomfördes liksom en ny OVK. En särskild sophantering av komposterbart matavfall infördes. Dessutom meddelade Stockholm stad ett bygglov för grannfastigheten på Brahegatan. Om byggnationen genomförs skulle det innebära att de fem nedan nämnda fönstren i brandmuren mot öster i uppgång D behöver sättas igen.
- 2017-2020** ● installerades automatiska dörröppnare på portikens båda entrédörrar. Ledbelysning installerades i gårdshusets källare och gårdens möbler renoverades. Dessutom utfördes brandskyddskontroll av rökkanaler, obligatorisk energibesiktning och sotning av eldstäder. Rörstammarna spolades och gårdsbrunnarna rensades. Trapphusfönstren renoverades och tätades, nya säkerhetsvagnar monterades på taken och en omfattande renovering av stenläggningen på gården genomfördes.
- 2015-2016** ● gjordes radonmätning och en OVK. På gården installerades en pollare med lampa och eluttag och fyra spottar för belysning av träden. En del av norra gårdshusets fasad reparerades. Ny

- ledbelysning installerades i gathusets källare och i tvättstugan. Två fönster i norra gårdshusets norra brandmur togs upp, allt på respektive medlems bekostnad.
- 2013-2014** ● byggde föreningen på respektive medlems bekostnad 5 nya balkonger i gathusets uppgång B och 3 balkonger i norra gårdshuset uppgång C. Dessutom byttes balkongdörrarna till de fyra redan befintliga balkongerna i gathusets uppgång A till nya med ljud- och energiisolerande glas. Efter överenskommelse med hyresgästen till en av lokalerna återtog föreningen en del av ytan och byggde en bostadslägenhet om 36 kvm. Bostadsrätten såldes med sådan vinst att lånen kunde amorteras med två miljoner kronor. Återstående del av hyreslokalen byggdes om med ny ventilation, nya elinstallationer och ett mindre personalutrymme med toalett. Vidare kompletterades säkerhetsanordningarna på taket och del av södra gårdshusets källare byggdes om efter vatteninträngning. Tiduret för belysning av trapphusen och gården reparerades. Karmar och bågar i kupfönstren och balkongdörrarna i vindsetagen renoverades.
- 2010-2012** ● byttes samtliga 2-lufts-fönster från mitten av 1960-talet till ursprunglig modell med 4-lufts-fönster med mötesbågar och ljud- och energiisolerande glas. Vindslägenheternas kup- och altanfönster målades om på utsidan och en ny ytterruta med ljud- och energiisolerande glas monterades. Trapphusfönstren renoverades och målades på utsidan. Nya brandvarnare installerades i samtliga lägenheter, lokaler och källare. Entréportarna förseddes med nya kod- och nyckellås och källardörrarna med nya lås. Bristfälliga delar av avloppsstammarna i källarna byttes ut.
- 2005-2009** ● avslutades ombyggnadsarbetet i gårdshusets södra del, vilket gav föreningen en ny tvättstuga samt en ny bostadsrättslägenhet som såldes. Entréportarna renoverades och trapphusen bättringsmålades. Inspektion av befintliga kakelugnar och den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) genomfördes i samtliga lägenheter och bristerna som påtalats åtgärdades. Radonmätning och obligatorisk energibesiktning utfördes. Yttertaken tvättades och målades.
- 2002-2004** ● slutfördes målning av trapphusen och upprustning av lokaler. I samtliga lägenheter, lokaler och källare installerades brandvarnare. Snörasskydd sattes upp på gathusets tak. Gathusets grund mot gården tätades. Ventilationen i vissa lägenheter i gårdshusets södra del förbättrades. Föreningen lät även mäta upp ytorna för samtliga lägenheter och lokaler.
- 1994-1997** ● installerades hiss i gathusets uppgång B, och vindarna i såväl gathuset som gårdshuset såldes och inreddes av föreningen på respektive medlems bekostnad. Värmekabel installerades i takfot på alla tak och i samtliga stuprör. Brandmuren på gårdshusets östra sida tilläggsisolerades och putsades. Föreningen tog upp fem mindre fönster i brandmuren mot öster i uppgång D, allt på respektive medlems bekostnad. Alla fasader mot gården putsades.
- 1989-1993** ● lades nytt plåttak, källarna totalrenoverades, stammarna i lägenheterna i gathusets uppgång A byttes, portiken renoverades med bl.a. nya dörrar och nytt golv, och innergården iordningställdes med nya planteringar.
- 1975-1980** ● genomfördes en hel del moderniseringsarbeten, bl.a. byggdes duschutrymmen vid stambyte i lägenheterna i gårdshuset och gathusets uppgång B. Dessutom iordningställdes tvättstuga och soprum, och gathusets gatufasad renoverades.

#### Planerade underhåll

- 2025** ● planeras ett nytt miljörum att byggas.

### **Avtal med leverantörer**

Brandskydd	Brandsäkra
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	Fastighetsägarna

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 41 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Föreningen godkänner medlemskap enbart till fysisk person som har behov av bostad i fastigheten, dvs. endast till den som själv avser att bosätta sig där.

Föreningens policy för upplåtelse i andra hand är att inte bevilja sådan i andra fall än när detta följer av hyresnämndens praxis. Upplåtelse i andra hand till juridisk person godkänns inte.

Föreningen tar enligt stadgarna ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand. Överlåtelseavgiften erläggs av säljaren av bostadsrätten.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 584 559	1 505 754	1 239 016	1 233 961
Resultat efter fin. poster	-336 990	-220 285	-89 082	-602 383
Soliditet (%)	68	69	68	68
Yttre fond	82 590	205 071	151 071	388 181
Taxeringsvärde	127 709 000	127 709 000	127 709 000	90 325 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	570	537	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,3	78,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 761	2 779	2 949	2 968
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 744	2 762	2 780	2 799
Sparande per kvm totalyta, kr	83	76	61	-68
Elkostnad per kvm totalyta, kr	74	89	62	55
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	45	24	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	122	134	87	78
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	2,26	-	-
Räntekänslighet (%)	4,85	5,17	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	9 482 132	-	-	9 482 132
Upplåtelseavgifter	5 909 154	-	-	5 909 154
Fond, yttre underhåll	205 071	-176 481	54 000	82 590
Balanserat resultat	-1 049 187	-43 804	-54 000	-1 146 990
Årets resultat	-220 285	220 285	-336 990	-336 990
<b>Eget kapital</b>	<b>14 326 886</b>	<b>0</b>	<b>-336 990</b>	<b>13 989 895</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 092 991
Årets resultat	-336 990
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-54 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 483 981</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	84 976
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 399 005</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	1 584 559	1 505 754
Övriga rörelseintäkter	3	7 977	39 345
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 592 536</b>	<b>1 545 099</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 237 820	-1 173 466
Övriga externa kostnader	9	-176 827	-101 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-352 068	-352 068
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 766 715</b>	<b>-1 627 082</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-174 179</b>	<b>-81 983</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		5 614	3 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-168 425	-141 706
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 811</b>	<b>-138 302</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-336 990</b>	<b>-220 285</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-336 990</b>	<b>-220 285</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	19 957 676	20 301 980
Maskiner och inventarier	12	6 462	14 226
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 964 137</b>	<b>20 316 205</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 964 137</b>	<b>20 316 205</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		21 192	4 608
Övriga fordringar	13	509 489	439 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	30 753	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>561 434</b>	<b>444 121</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		96 113	96 113
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>96 113</b>	<b>96 113</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>657 547</b>	<b>540 234</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 621 684</b>	<b>20 856 439</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 391 286	15 391 286
Fond för yttre underhåll		82 590	205 071
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 473 876</b>	<b>15 596 357</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 146 990	-1 049 187
Årets resultat		-336 990	-220 285
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 483 981</b>	<b>-1 269 471</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 989 895</b>	<b>14 326 886</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 000 000	4 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	2 197 644	2 239 192
Leverantörsskulder		73 290	23 991
Skatteskulder		6 980	8 074
Övriga kortfristiga skulder		89 294	89 294
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	264 580	169 002
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 631 788</b>	<b>2 529 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 621 684</b>	<b>20 856 439</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-174 179</b>	<b>-81 983</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	352 068	352 068
	<b>177 889</b>	<b>270 085</b>
Erhållen ränta	5 614	3 404
Erlagd ränta	-158 655	-134 594
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>24 848</b>	<b>138 895</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 389	5 377
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	134 013	-76 883
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>111 472</b>	<b>67 390</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-41 548	-41 548
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-41 548</b>	<b>-41 548</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>69 924</b>	<b>25 842</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>535 472</b>	<b>509 630</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>605 396</b>	<b>535 472</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hjorten 19 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:

Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 278 564	1 205 643
Hysesintäkter lokaler	295 436	277 356
Dröjsmålsränta	0	65
Pantsättningsavgift	2 865	7 844
Överlåtelseavgift	5 732	2 626
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	1 912	4 830
Vidarefakturerade kostnader	0	7 390
Öres- och kronutjämning	1	0
<b>Summa</b>	<b>1 584 559</b>	<b>1 505 754</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	31 855
Återbäring försäkringsbolag	7 977	7 490
<b>Summa</b>	<b>7 977</b>	<b>39 345</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	38 648	38 728
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 518	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	38 344	0
Städning enligt avtal	75 000	60 000
Sotning	6 151	0
Besiktningar	15 750	0
Hissbesiktning	2 326	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 957
Brandskydd	37 380	32 487
Myndighetstillsyn	2 115	0
Gårdkostnader	15 223	62 420
Snöröjning/sandning	9 750	3 200
Serviceavtal	3 740	3 740
Förbrukningsmaterial	633	8 443
<b>Summa</b>	<b>250 578</b>	<b>214 975</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	14 750	0
Tvättstuga	4 433	3 025
Trapphus/port/entr	0	6 443
Källarutrymmen	20 125	15 050
Sophantering/återvinning	698	19 744
Dörrar och lås/porttele	1 900	8 613
Övriga gemensamma utrymmen	37 211	0
VVS	3 069	0
Ventilation	0	7 002
Elinstallationer	2 200	0
Hissar	6 406	5 412
Tak	18 498	3 250
Fönster	42 088	0
<b>Summa</b>	<b>151 377</b>	<b>68 539</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	126 251
Källare	0	39 905
Dörrar och lås	84 976	0
Elinstallationer	0	10 325
<b>Summa</b>	<b>84 976</b>	<b>176 481</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	167 374	201 142
Vatten	107 325	102 201
Sophämtning/renhållning	205 197	133 233
Grovsopor	4 483	0
<b>Summa</b>	<b>484 379</b>	<b>436 576</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	94 942	84 555
Kabel-TV	38 990	27 615
Bredband	35 008	68 376
Fastighetsskatt	97 620	96 349
Korr. fastighetsskatt	-49	0
<b>Summa</b>	<b>266 511</b>	<b>276 895</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 136	0
Inkassokostnader	0	625
Styrelseomkostnader	100	3 799
Föreningskostnader	26 904	2 479
Förvaltningsarvode enl avtal	63 433	61 352
Överlåtelsekostnad	10 604	5 514
Pantsättningskostnad	2 580	2 365
Korttidsinventarier	0	4 524
Administration	3 317	9 251
Konsultkostnader	60 950	0
Tidningar och facklitteratur	123	689
Bostadsrätterna Sverige	0	5 220
Föreningsavgifter	5 681	5 730
<b>Summa</b>	<b>176 827</b>	<b>101 547</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	167 893	141 706
Dröjsmålsränta	532	0
<b>Summa</b>	<b>168 425</b>	<b>141 706</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	23 260 156	23 260 156
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23 260 156</b>	<b>23 260 156</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 958 176	-2 613 872
Årets avskrivning	-344 304	-344 304
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 302 480</b>	<b>-2 958 176</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>19 957 676</b>	<b>20 301 980</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 349 000	37 349 000
Taxeringsvärde mark	90 360 000	90 360 000
<b>Summa</b>	<b>127 709 000</b>	<b>127 709 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	130 443	130 443
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>130 443</b>	<b>130 443</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-116 218	-108 454
Avskrivningar	-7 764	-7 764
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-123 982</b>	<b>-116 218</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>6 462</b>	<b>14 226</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	206	154
Transaktionskonto	165 399	169 087
Borgo räntekonto	343 884	270 273
<b>Summa</b>	<b>509 489</b>	<b>439 513</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	5 786	0
Förutbet kabel-TV	7 197	0
Förutbet bredband	17 770	0
<b>Summa</b>	<b>30 753</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>
Handelsbanken	2026-10-30	1,15 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2025-03-10	3,70 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2025-10-30	2,93 %	1 697 644	1 739 192
<b>Summa</b>			<b>6 197 644</b>	<b>6 239 192</b>
Varav kortfristig del			2 197 644	2 239 192

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 989 704 kr.

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

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	9 652	0
Uppl kostnad Städning entrepr	15 000	0
Uppl kostn el	16 293	0
Uppl kostn räntor	26 928	17 158
Uppl kostn vatten	15 792	0
Uppl kostnad Sophämtning	28 354	0
Förutbet hyror/avgifter	152 561	151 844
<b>Summa</b>	<b>264 580</b>	<b>169 002</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 475 000	10 475 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Ann Medioni  
Styrelseledamot

---

Dan Ingvarson  
Styrelseledamot

---

Daniel Fritzdorf  
Styrelseledamot

---

Elisabeth Bergner  
Styrelseledamot

---

Per Lagerud  
Ordförande

---

Viktoria Gileva  
Styrelseledamot

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

---

Carl Wessberg  
Revisor