

Årsredovisning för

Brf Torsviggen

716419-9809

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Torsvигgen, 716419-9809, med säte i Lidingö får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Uppgifter inom parentes avser föregående år

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ändamål

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Torsvигgen 2 och Torsvигgen 3.

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden", se föreningens stadgar §2.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1987 men inget köp av fastigheterna blev aktuellt då intresset inte var tillräckligt stort. Föreningen var vilande till år 2000. En ekonomisk plan registrerades 2000-02-21 och fastigheterna Torsvигgen 2 och Torsvигgen 3 förvärvades 2000-03-01. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar hos Bolagsverket är 2017-08-23. Föreningens hemsida är www.torsvигgen.se. Fastigheterna är försäkrade hos Borätterna. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnader och ytor

Fastigheterna var färdigställda 1946 (portarna 13-33) och 1950 (port 11) och dess värdeår är 1975. Totalytan är 6487 kvm varav 5652 kvm utgör lägenhetsyta och 835 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Totalt rymmer fastigheten 90 lägenheter och i dagsläget upplåts 89 st. med bostadsrätt och 1 st. med hyresrätt. Det finns dessutom 19 st garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

26 st. 1:or, 9 st. 2:or, 36 st. 3:or, 17 st. 4:or, 2 st. 5:or.

I lokalerna bedrevs följande verksamheter under året: Pizzeria, Arkitekt, Hälsa & Sjukvård samt EI-VVS & Bygginstallationer.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Byggnadens tekniska status

Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. Föreningen har följt denna underhållsplan från 2013 och under 2023 så har arbete med uppdateringar utförts. Diskussioner har förts om en mer detaljerad plan. Nedanstående åtgärder har genomförts:

År	Åtgärd
2023	Installation av nya garageportar. Digitalt bokningssystem för tvättstugan har installerats. Nytt avtal för snöröjning samt trädgårdsskötsel har tecknats med Två smålänningar.
2022	Installerat nya garagedörrar vid port 13. Utfört service av luckorna vid sopnedkassen. Ommålning av stödmurar, räcken, dörrarna till cykelförråd och källardörrar. Två trapphus har målats om. Obligatorisk ventilationskontroll har utförts.
2021	Kodlås installerades till grovsoprum och tvättstuga. Två trapphus har målats om. Nya siffror till entreérna har satts upp. En brandskyddsgeneomgång har utförts. Två nya äppelträd är planterade på baksidan av fastigheten.
2020	Uppgradering av inkommande el. Ett trapphus har målats om. Fettavskiljare installerad hos lokalhyresgäst Pizzeria Royal. Plantering syrenhäck på baksidan av fastigheten
2019	Nya soprumsdörrar har installerats. Ett trapphus har målats om. Spolning av brunnar har utförts på baksidan av fastigheten.
2018	Föreningen har sålt en hyresrätt och därmed amorterat 3.500.000 kr.
2017	Rörstammar har filmats och spolats. Nya fönster och portar till lokalerna på Torsvikssvängen 11 har satts in. Ett nytt sopskåp till Torsvikssvängen 11 har ordnats. Belysningen i källaren samt fastighetens baksida har uppdaterats.
2016	Föreningen installerade ny belysning i trapphusen. Har även installerat nya fläktar på taket. Under året har OVK besiktning utförts. 3 nya förråd på 10 kvadrat vardera har byggts i föreningens lokaler på Torsvikssvängen 23. Uthyrningen sker till medlemmar i första hand och till företag i andra hand. Under året har även förbättringar gjorts på fasadens grund. Föreningen har fått in en ny lokalhyresgäst i Jan/Feb, Korrekt Bygg AB på Torsvikssvängen 23. Styrelsen har bytt städleverantör från Plussa Service till Allservice, Fönsterputs och Städ.
2015	Renovering av tvättstugan med nytt kakel, pumpgropar och nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare. Treårigt avtal om bredband och kabel-TV ingått i september 2015. Bredband 100/10 Mbit/s samt kabel-TV basutbud ingår i avgiften till föreningen. Dokumentation av fjärrvärmecentral
2014	Dränering och renovering av stödmurar, omläggning av marksten, lagning av asfalteringen vid garagen, installation av kodlås till portarna, avtalet med Tors Fyr ek förening ang. leverans av värme och vatten har sagts upp, föreningen har dragit in ledningar för fjärrvärme direkt från leverantören, sophus har installerats för port 11 och Pizzerian, en hyresrätt i port 31 har sålts för 2.190 Mkr, ett lån på 750 tsk har lösts.
2013	Nyanskaffning av samtliga portar, blästring av stenen runt portarna och målning av ett trapphus.
2012	Renovering av två trappuppgångar och renovering av kök i en hyreslägenhet.
2011	Tilläggsisolering av vinden, byte av flera torktumlare, förbättrad ventilation i tvättstugan, en obligatorisk ventilationskontroll OVK genomförd, ny källardörr till lokal installerad.
2006-2007	Renovering av tak.

Medlemmar

	2024-12-31	2023-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	127	127
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	20	6
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-17	-6
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	130	127

Antal beviljade andrahandsuthyrningar under året: 6 st (fg år 5 st)

Förvaltning

Kabel TV/Internet: Föreningen har avtal med Tele2.
Teknisk förvaltning: Bostadsrättsföreningen
Lägenhetsförteckning/pantregister: Neoria Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning: Neoria Förvaltning AB
Trappstädning: Allservice Fönsterputs och Städ

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordförande	John Christensson
Styrelseledamot	Per Nordin
	Jeanette Blomberg
	Björn Hansson
	Andreas Åkerlund
Suppleant	Victor Aastrup Wagnås

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden och ett antal informationsblad har delats ut.

Revisor

Kerstin Hedberg , Finnhammars revisionsbyrå

Valberedning

Birgitta Greitz och Richard Lundberg (sammankallande).

Årsstämma

2024-05-22

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	4 079 483	4 008 499	3 913 802	3 875 824
Resultat efter finansiella poster	-280 133	-825 651	-531 656	-257 442
Soliditet, %	84,4	81,3	81,9	81,6
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	543	543	543	534
Årsavgifternas andel %	74	75	77	78
Elkostnad/kvm totalyta	19	22	28	20
Värmekostnad/kvm totalyta	194	175	159	166
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	29	31	33
Energikostnad/kvm totalyta	244	226	218	219
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	1 734	2 210	2 270	2 296
Skuldsättning/kvm totalyta	1 488	1 897	1 949	2 000
Sparande per år/kvm totalyta	69	109	103	115
Räntekänslighet	3,19	4,07	4,19	4,24

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

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

Årsavgifternas andel%

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna.

Sparande/kvm totalyta

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

Räntekänslighet

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

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Föreningens lån dividerat med föreningens boytor

Energikostnad/kvm totalyta

Föreningens kostnader gällande el, värme och vatten dividerat med totalytan i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Föreningen har för räkenskapsåret 2024 redovisat ett underskott om -280 133 kr. Underskottet beror huvudsakligen på ökade driftskostnader och högre räntekostnader.

Föreningen har under året genomfört en översyn av sin ekonomiska situation och framtida underhållsbehov. För att säkerställa att den planerade takomläggningen kan genomföras enligt underhållsplanen, har styrelsen beslutat att finansiera denna åtgärd genom upptagande av nya lån.

Vid utgången av räkenskapsåret uppgår föreningens skulder till 9 652 000 kr. Styrelsen bedömer att föreningens likviditet och framtida avgiftsnivåer inte kommer att påverkas av den ökade skuldsättningen som takomläggningen innebär utan den skall rymmas med den avgiftshöjning för lägenheter samt garage som skedde vid årsskiftet 2025. Detta under förutsättning att inga större åtgärder är nödvändiga för att upprätthålla fastighetens skick och värde eller att räntorna av någon anledning skulle stiga kraftigt.

Styrelsen följer kontinuerligt föreningens ekonomiska situation och utvärderar alternativa finansieringslösningar för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	49 347 256	14 071 691	1 926 069	-3 211 589	-825 651
Disposition av fg års resultat			-147 463	-678 187	825 651
Årets resultat					-280 133
Vid årets slut	49 347 256	14 071 691	1 778 606	-3 889 776	-280 133

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 889 776
årets resultat	-280 133
Totalt	-4 169 909
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	496 509
balanseras i ny räkning	-4 666 418
Summa	-4 169 909

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras med minst 0,3% av aktuellt taxeringsvärde. Föreslagen avsättning på 496 509 kr avspeglar den avsättning som bör göras enligt stadgarna.

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 079 483	4 008 499
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 079 483	4 008 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 263 217	-3 876 097
Administrationskostnader	4	-74 736	-73 839
Personalkostnader	5	-198 210	-194 201
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	6	-688 953	-688 608
Summa rörelsekostnader		-4 225 116	-4 832 745
Rörelseresultat		-145 633	-824 246
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 936	103 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-183 436	-105 196
Summa finansiella poster		-134 500	-1 405
Resultat efter finansiella poster		-280 133	-825 651
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-280 133	-825 651
Skatter			
Årets resultat		-280 133	-825 651

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	69 961 714	70 650 667
Summa materiella anläggningstillgångar		69 961 714	70 650 667
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	9	3 500	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	-
Summa anläggningstillgångar		69 965 214	70 650 667
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		791 881	736 841
Övriga fordringar		1	71 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	133 135	192 434
Summa kortfristiga fordringar		925 017	1 000 699
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 389 549	3 794 941
Summa kassa och bank		1 389 549	3 794 941
Summa omsättningstillgångar		2 314 566	4 795 640
SUMMA TILLGÅNGAR		72 279 780	75 446 307

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 418 947	63 418 947
Fond för yttre underhåll		1 778 606	1 926 069
Summa bundet eget kapital		65 197 553	65 345 016
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 889 776	-3 211 589
Årets resultat		-280 133	-825 651
Summa fritt eget kapital		-4 169 909	-4 037 240
Summa eget kapital		61 027 644	61 307 776
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	4 208 000
Summa långfristiga skulder		-	4 208 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 652 000	8 096 000
Leverantörsskulder		71 784	731 900
Skatteskulder		18 833	810
Övriga skulder		142 333	135 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 367 186	966 238
Summa kortfristiga skulder		11 252 136	9 930 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 279 780	75 446 307

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	15	-280 133	-825 651
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	16	688 953	688 608
		408 820	-137 043
Betald skatt		-	-44 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		408 820	-181 282
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-55 040	-726 627
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		277 241	-37 824
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-639 489	379 512
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		255 076	386 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten		246 608	-179 348
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-2 652 000	-336 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 652 000	-336 000
Årets kassaflöde		-2 405 392	-515 348
Likvida medel vid årets början		3 794 941	4 310 289
Likvida medel vid årets slut	17	1 389 549	3 794 941

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Ny- till- & ombyggnad	100
-Maskiner och inventarier	6, 10 och 12,5

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter, bostäder	103 029	96 871
Hysesintäkter, lokaler, momsregistrerade	543 993	486 727
Hysesintäkter, lokaler, ej momsregistrerade	61 604	29 952
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	185 442	146 300
Separat debiterad f.skatt momsreg. lokaler	82 724	69 412
Separat debiterad f.skatt ej momsreg. lokaler	3 524	3 524
Årsavgifter bostäder	3 020 988	3 020 989
Årsavgift Balkong	36 787	29 675
Lokal ej moms	-400	-
Övriga objekt	-100	61 060
Uppvärmning, moms	20 136	20 136
Sophämtning/trappstädning moms	3 600	3 600
Övriga rörelseintäkter ej moms	18 156	30 228
Övriga rörelseintäkter moms	-	10 025
Summa	4 079 483	4 008 499

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Belysning/el	124 357	140 121
Bränsle/värme	1 257 227	1 134 376
Sotning/Brandskydd	4 564	-
Vatten och avlopp	194 070	188 841
Städning	83 050	82 968
Sophantering avtal	166 450	164 698
Sophantering extra	43 227	46 860
Snöröjning	78 942	80 801
Utemiljö avtal	121 641	-
Utemiljö extra	39 651	112 701
Årets renoveringar/byggprojekt	-	729 118
Reparationer	37 547	94 414
Löpande underhåll	176 160	184 507
Internet/TV-avtal	235 139	229 505
Fastighetsskatt/avgift	244 920	242 850
Försäkringspremier	147 458	112 622
Fastighetsförvaltning avtal	181 558	178 121
Fastighetsförvaltning extra	45 152	2 544
Fastighetsskötsel avtal	62 990	73 256
Jouravtal	3 028	2 909
Konsultarvoden	10 175	56 354
Förhandlingsarvode	-	9 249
Förbrukningsinventarier	-	9 282
Programvaror	5 911	-
Summa	3 263 217	3 876 097

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Postbefordran	6 268	1 125
Soliditetsuppl. & inkasso	4 614	395
Förenings- & styrelsekostnader	15 958	16 314
Administrationskostnader	-	13 794
Bankkostnader	4 624	6 927
Revisionsarvoden	42 195	27 375
Föreningsavgifter. avdragsgilla	-	7 909
Övriga externa kostnader	1 077	-
Summa	74 736	73 839

Not 5 Personal

Personal

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	150 822	147 772
Sociala kostnader	47 388	46 429
Summa	198 210	194 201

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	644 308	643 968
Ny- till- och ombyggnad	44 645	44 640
Summa	688 953	688 608

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntor på lån	183 069	105 196
Räntekostnader skatt och avgifter	367	-
Summa	183 436	105 196

Not 8 Byggnader och mark

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde	77 122 000	77 122 000
	77 122 000	77 122 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 220 771	-9 576 803
-Årets avskrivning enligt plan	-644 308	-643 968
	-10 865 079	-10 220 771
Redovisat värde vid årets slut	66 256 921	66 901 229
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	12 725 000	12 725 000
Taxeringsvärden byggnad	79 041 000	79 041 000
Taxeringsvärden mark	86 462 000	86 462 000
Vid årets slut	165 503 000	165 503 000

Ny- till och ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 943 182	4 943 182
Vid årets slut	4 943 182	4 943 182
Akkumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-1 193 744	-1 149 104
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-44 645	-44 640
Vid årets slut	-1 238 389	-1 193 744
Redovisat värde vid årets slut	3 704 793	3 749 438
Totalt redovisat värde	69 961 714	70 650 667

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Omklassificeringar	3 500	-
Vid årets slut	3 500	-
Redovisat värde vid årets slut	3 500	-

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV/Bredband	38 840	58 745
Fastighetsförvaltning	47 434	52 122
Fastighetsförsäkring	46 861	53 736
Ränta	-	27 831
133 135	133 135	192 434

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån

	Räntesats	Löptid (t.o.m.)	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 791965	2,64	2025-12-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 380248	0,90	2025-06-30	876 000	1 044 000
Stadshypotek 310029	0,77	2025-09-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek 733696	3,85	2025-01-30	276 000	2 760 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 652 000	12 304 000

Varav kortfristig del	9 652 000	8 096 000
Summa	9 652 000	8 096 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Amortering	168 000	-	-	168 000
Löper ut	9 484 000	-	-	9 484 000
9 652 000	9 652 000	-	-	9 652 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår varför de i bokslutet

redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	16 530	9 298
Årsavgifter och hyror	1 145 608	1 014 263
Extern revisor	30 000	23 000
Värme	168 608	-
El	-	10 933
Städkostnader	6 440	-
SKV	-	-91 256
	1 367 186	966 238

Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	31 750 000	31 750 000
Summa ställda säkerheter	31 750 000	31 750 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning från den 1 januari 2025

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna för både lägenheter och garage. Anledningen är att i princip alla fasta kostnader såsom fjärrvärme, sophantering, vatten, avlopp mm har höjts kraftigt de senaste åren. Även räntekostnaden för föreningens lån kommer att öka med ca 2,5% då vi tidigare haft mycket fördelaktiga räntor som nu höjs när lånen skrivs om. Vid tidigare besiktning av taken har det inte varit aktuellt med omläggning men vid den senaste inspektionen visade det sig att större skador uppkommit. Därför behöver en omläggning påbörjas inom ett till två år. Vilket är den största anledningen till att vi behöver höja avgifterna.

Vi måste genomföra höjningen för att fortsatt ha en god ekonomi i föreningen och för att klara den högre räntekostnaden som lånen till omläggningen av taken innebär. Vi återkommer så snart vi kan med information om detta.

Föreningen har inte höjt avgiften på 20 år men nu så är detta tyvärr oundvikligt. Höjningen blir 15% för både månadsavgifterna och garageavgiften, gällande från den 1 januari 2025. Föreningen kommer att ta in anbud för omläggningen av taket under 2025 med beräknad igångsättning våren/sommaren 2026.

Kabel-TV/Internet

Föreningen har omförhandlat villkoren för avtalet med Tele2. Styrelsen arbetar aktivt med att försöka omförhandla avtal där det finns möjlighet utan att för den skull försämma för våra medlemmar. När vi nu omförhandlat villkoren med Tele2 så halverar vi den årliga kostnaden vilket innebär en besparing med ca 120.000:- per år för föreningen.

Förändringen innebär att vi ändrar vårt gruppavtal från Tele2 bas till Tele2 grundutbud vilket innebär något färre kanaler mot idag. Kanalerna i grundutbudet sänds i HD via fiber koaxialkabel i antennuttaget.

Föreningen kommer även fortsättningsvis betala för Tele2 grundutbudet, vad gäller bredband och telefoni sker inga förändringar.

Förändringen för Tele2 grundutbud genomförs i feb 2025.

Övrigt

Sotning och besiktning av rökgångar och eldstäder har genomförts utan några anmärkningar.

Spolning samt filmning av stammarna kommer att ske under 2025.

Målning av fönstren i hyreslokaler.

Installation av laddstolpar i garagen kommer att ske.

Not 15 Erhållna och erlagda räntor

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Erhållen ränta	70 526	103 791
Erlagd ränta	183 436	105 196

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Årets avskrivningar	688 953	688 608
	688 953	688 608

Not 17 Likvida medel

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Transaktionskonto Handelsbanken	1 389 549	913 740
Sparkonto Handelsbanken	-	700 000
Sparkonto Handelsbanken	-	1 081 201
Sparkonto Handelsbanken	-	1 100 000
	1 389 549	3 794 941

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

John Christensson
Ordförande

Per Nordin
Ledamot

Jeanette Blomberg
Ledamot

Björn Hansson
Ledamot

Andreas Åkerlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Andreas Oskar Emanuel Åkerlund

Styrelseledamot

Serienummer: 1a62543d14180e[...]21557bee78906

IP: 194.15.xxx.xxx

2025-04-28 12:38:14 UTC



PER NORDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 4e81ee2c347c78[...]59d2060560ea2

IP: 188.151.xxx.xxx

2025-04-28 12:48:17 UTC



JOHN CHRISTENSSON

Ordförande

Serienummer: 88947e435ac62c[...]63ce74a109e82

IP: 95.203.xxx.xxx

2025-04-28 13:52:26 UTC



JEANETTE BLOMBERG

Styrelseledamot

Serienummer: be851dcd1006d0[...]214ec90d83d8d

IP: 94.255.xxx.xxx

2025-04-28 14:51:15 UTC



BJÖRN HANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 9262a8000b1c0e[...]067571119d86e

IP: 91.167.xxx.xxx

2025-04-29 05:58:28 UTC



Kerstin Elisabeth Hedberg

Revisor

Serienummer: 6ff8b2ac92a610[...]22455cd5f5559

IP: 185.40.xxx.xxx

2025-04-29 07:40:24 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.