

BRF Jordgubben 9

  
FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

# Årsredovisning 2024



B1x\_67Gtke-HyKp7MF1ex

Årsredovisning för

# Brf Jordgubben 9

716418-6285

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

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-7   |
| Resultaträkning            | 8     |
| Balansräkning              | 9-10  |
| Kassaflödesanalys          | 11    |
| Noter                      | 12-16 |
| Noter till resultaträkning | 13-14 |
| Övriga noter               | 16    |
| Underskrifter              | 17    |

Styrelsen för Brf Jordgubben 9 (716418-6285) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-01-16. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1996-06-10 och föreningens stadgar registrerades 2019-10-29. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### Fastigheten

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Jordgubben 9, Stockholms kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i åtta plan med två trapphus. Varje trapphus har en hiss. Nybyggnadsår 1997. Fastigheten rymmer 24 st bostäder på 2 017 m<sup>2</sup> och en lokal på 416 m<sup>2</sup>, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsrättsytan är 2 433 m<sup>2</sup>. Bostäderna är fördelade på 1 st 1:a, 8 st 2:or, 8 st 3:or, 6 st 4:or och en gruppbofastad med 6 st 1:or. Tomtarean är 796 m<sup>2</sup>.

Dessutom finns tvättstuga, sammanträdeslokal, diverse utrymmen som används till elcentraler, fläktar och värmecentral. Vidare finns två st skyddsrum på plan ett som används till förråd för bostadsrättsinnehavarna. På gården finns gräsmatta, träd, buskar, utemöbler, grill och två cykelförråd.

#### Fastighetsförsäkring

Under året har fastigheten varit försäkrad genom Söderberg & Partners, försäkringsgivare har varit Folksam. I försäkringen finns ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Försäkringen innehåller inte bostadsrättstillägg. Enligt stadgarna är bostadsrättsinnehavarna skyldiga att teckna hemförsäkring samt bostadsrättstillägg.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i fastigheten den 28 maj 2024. På stämman deltog 17 medlemmar.

### Styrelseinformation

Styrelsen har sedan föreningsstämman den 28 maj och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                   |            | Vald till stämman |
|-------------------|------------|-------------------|
| Patrik Lundqvist  | Ordförande | 2025              |
| Lennart Nilsson   | Ledamot    | 2025              |
| Axel Uhrus        | Ledamot    | 2025              |
| Inge Bäckström    | Ledamot    | 2026              |
| Elisabeth Haglund | Ledamot    | 2026              |
| Anton Löfdahl     | Suppleant  | 2025              |
| Rasmus Wellander  | Suppleant  | 2025              |
| Eva Castensson    | Suppleant  | 2025              |

Vid kommande föreningsstämma 2025 tar mandatperioden slut för Patrik Lundqvist, Lennart Nilsson och Axel Uhrus. Suppleanterna väljs alltid för ett år i taget.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 st ordinarie protokollförda styrelsemöten.

Föreningsstämman reserverade 35 000 kr i arvode till styrelsen att fördela.

Firmatecknare för föreningen har, utöver styrelsen i sin helhet varit två ledamöter i förening.

Revisor har varit Katarina Nyberg.

Valberedningen har bestått av Mireille Staxberg och Harry Swartz.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 36 st. Under året har 2 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 37 st.

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Medlemsinformation har förmedlats till medlemmarna under året samt satts upp i entrén.

### Ekonomisk och teknisk förvaltning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna Stockholm. Föreningen har under året haft avtal med Fastighetsägarnas service AB om ekonomisk och administrativ förvaltning. När det gäller den tekniska förvaltning har föreningen haft avtal även här med Fastighetsägarnas service AB.



Föreningen har under året haft avtal med bl.a följande leverantörer:

| Typ av tjänst               | Leverantör                           |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Hissar service              | Hisskontakt Norden AB                |
| Hissar besiktning           | Kiwa                                 |
| Elnät                       | Ellevio AB                           |
| El                          | Nossebro Energi                      |
| Fjärrvärme                  | Stockholm Exergi AB                  |
| Vatten                      | Stockholm Vatten AB                  |
| TV                          | Tele2 Sverige AB                     |
| Trappstädning               | FilTeo AB                            |
| Restavfall och kompostering | Stockholm Vatten och avfall          |
| Bevakning snö på tak        | Plåt och byggkonsult J-E Svensson AB |
| Entrémattor                 | FilTeo AB (från 1 juni-24)           |
| Lås och nycklar             | Kungslås AB                          |

Föreningens service- och leveransavtal prövas, omförhandlas och konkurrensutsätts med viss regelbundenhet.

### **Fastighetsbesiktningar och åtgärder**

Styrelsen genomför regelbundet fastighetsbesiktning. Däremellan kan olika objekt utsättas för särskilda besiktningar av både styrelsen och inhyrda konsulter.

### **Fastighetslån**

Under året har förening sett över och lagt om två lån. Ett lån bundet på tre år och ett på två år samt två lån med rörlig ränta. Ingen amortering har skett under året.

### **Underhållsplan**

Föreningen har en ny underhållsplan för fastigheten, såväl ut- som invändig. Planerat underhåll/investeringar de närmaste tre åren är bla; stamspolning, reparation och uppfräschning på gården, systematisk brandskyddsarbete och genomgång och justering av värme och ventilation.

### **Avfallshantering**

Föreningen har insamling av kompost och restavfall i soprummet. Övrigt avfall, plast, papper, metall mm lämnas vid återvinningsstationerna på Polhemsgatan/Bergsgatan eller vid St Eriks gymnasium. För skrymmande och farligt avfall hänvisas till Bromma återvinningscentral.

### Genomförda större reparations-, underhålls- och investeringsåtgärder senaste fem åren

|      |                                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 2020 | Energideklaration, ny undercentral och nya radiatorventiler.                     |
| 2020 | Nya brandluckor med ljusinsläpp och nytt styrsystem.                             |
| 2021 | Ny rörelsestyrd LED-belysning med trygghetsljus och nödljus.                     |
| 2021 | Målning av tak i entrén och trapphus.                                            |
| 2021 | Ommålning av fastighetens yttertak.                                              |
| 2021 | Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd.                               |
| 2021 | Inspektion av skyddsrummen genomförd av MSB, inga anmärkningar.                  |
| 2022 | Reparation av muren mot grannfastigheten.                                        |
| 2022 | Ombyggnad av soprum och anpassad efter myndigheternas krav.                      |
| 2022 | Byte av styr- och reglerutrustning i Hiss A.                                     |
| 2023 | Reparation av terrasserna på plan åtta.                                          |
| 2024 | Ny LED-belysning i källarplanet och byte till LED i tvättstugans armaturer.      |
| 2024 | Målning av väggar och ledstänger i entrén, trapphus och källare samt ytterdörrar |
| 2024 | Nytt boknings- och låssystem till tvättstugan                                    |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två stycken städdagar har genomförts under året, en på våren och en på hösten. I höstas avslutade vi med korvgrillning samt en trevlig samvaro mellan grannar.

Vidare har vi under 2024 gjort både små och stora reparationer och förbättringar på vårt hus. Här kommer några exempel på vad som gjorts.

- Service och reparationer på hissarna.
- Ny LED-belysning i källarplanet och byte till LED-belysning i tvättstugans armaturer.
- Målning av väggar och ledstänger i entrén, trapphus och källare samt ytterdörrar.
- Genomgång av brandsäkerheten, nya nödljusskyltar i källaren, brandsläckare i tvättstuga, fläktrum och utanför hissarna på källarplanen.
- Avslutad reparation av terrass på plan fem samt reparation o målning av tak på plan fyra efter vattenläcka.
- Ny tavla med namn på de boende och info om fastigheten uppsatt vid entrén.
- Nytt boknings- och låssystem installerat till tvättstugan.
- Byte av filter vid tilluftsventiler bakom elementen i bostäderna.
- Gallring av träd och buskar på föreningens tomt.
- Tecknat medlemskap i Bostadsrätterna som är en intresseorganisation
- Tecknad avtal 1 juni med FilTeo AB om mattvätt/byte av entrémattor

Styrelsen har beslutat att avgiften ska vara oförändrad från och med 2025-01-01.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
- Föreningen har tecknat avtal med Kungsholms Fastighetsservice AB för fastighetsskötsel.
- Byte av styr- och reglerutrustning i Hiss B.
- Påbörjat ett arbete med ventilationen i hela fastigheten.

### Styrelsen kommentar till årets förlust

Årets underskott är delvis en bokföringsteknisk förlust, där ca 410 000 kr utgör avskrivningar utan direkt påverkan på föreningens likviditet. Utöver avskrivningar beror resultatet huvudsakligen på planerade underhållsåtgärder enligt den nya underhållsplanen. Styrelsen bedömer att den nuvarande årsavgiften täcker de årliga underhållsbehoven på cirka 340 000 kr de närmaste tio åren. Skulle ytterligare eller oväntade kostnader uppstå har föreningen möjlighet att finansiera dessa genom exempelvis avgiftshöjningar och/eller nya lån.

Föreningen har också avtal med innehavarna av gruppbestaden och bostadsrättslokalen som, vid en eventuell avflyttning, skulle kunna ge föreningen ett ekonomiskt tillskott. I dagsläget ser styrelsen dock ingen anledning att justera årsavgiften, eftersom föreningens likviditet och långsiktiga plan för underhåll är i balans med nuvarande avgiftsnivå.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                                            | 2024  | 2023   | 2022  | 2021  |
|------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)                                      | 3 176 | 3 077  | 2 238 | 2 240 |
| Resultat efter fin. poster (tkr)                           | -361  | -1 445 | -160  | -523  |
| Soliditet                                                  | 44,7  | 44,6   | 46,7  | 47,5  |
| Årsavgifter, kr/kvm (BR-lgh)                               | 946   | 860    | 661   | 661   |
| Årsavgifter, kr/kvm (BR-lokaler)                           | 1 842 | 1 676  | 1 289 | 1 289 |
| Skuldsättning, kr/kvm brf yta                              | 8 607 | 8 607  | 8 607 | 8 607 |
| Nettoskuld, kr/kvm brf yta                                 | 7 664 | 7 664  | 7 285 | 7 599 |
| Räntekänslighet (%)                                        | 7     | 8      | 10    | 10    |
| Driftkostnader (exkl. underhåll & tomträttsavgäld), kr/kvm | 443   | 457    | 544   | 507   |
| Energikostnad, kr/kvm                                      | 195   | 209    | 202   | 198   |
| Sparande per kvm (kr)                                      | 248   | 168    | 130   | 186   |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter   | 89    | 88     | 93    | 93    |

Nyckeltalen per kvadratmeter är beräknade på totalyta (2 433 kvm), BR-lägenhetsyta (1 678 kvm) och BR-lokalyta (755 kvm)

### Förändringar i eget kapital

|                                                     | Medlems<br>-insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Dispfond   | Balanserat -<br>resultat | Årets resultat | Summa      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------|--------------------------|----------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 14 452 000           | 787 971                        | 2 387 000  | 1 579 783                | -1 445 299     | 17 761 455 |
| <i>Resultatdisposition enl<br/>föreningsstämman</i> |                      |                                |            |                          |                |            |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll           |                      | -787 971                       |            | 787 971                  |                |            |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                      |                                | -2 387 000 | 941 701                  | 1 445 299      |            |
| Årets resultat                                      |                      |                                |            |                          | -360 686       | -360 686   |
| Belopp vid<br>årets utgång                          | 14 452 000           | -                              | 0          | 3 309 455                | -360 686       | 17 400 769 |



## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Balanserat resultat        | 3 309 455        |
| Årets resultat             | -360 686         |
| Totalt                     | <b>2 948 769</b> |
|                            |                  |
| Avsättning till yttre fond | 340 000          |
| Uttag ur yttre fond        | -                |
| Balanseras i ny räkning    | 2 608 769        |
| Summa                      | <b>2 948 769</b> |

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 3 175 679                 | 3 076 867                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>3 175 679</b>          | <b>3 076 867</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -2 182 251                | -3 211 203                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -123 913                  | -107 762                  |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -43 315                   | -43 213                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -410 804                  | -419 461                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 760 283</b>         | <b>-3 781 639</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>415 396</b>            | <b>-704 772</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 49 814                    | 56 071                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -825 896                  | -796 598                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-776 082</b>           | <b>-740 527</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-360 686</b>           | <b>-1 445 299</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-360 686</b>           | <b>-1 445 299</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-360 686</b>           | <b>-1 445 299</b>         |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 36 938 948 | 37 347 158 |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 7   | 6 724      | 9 318      |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 36 945 672 | 37 356 476 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 36 945 672 | 37 356 476 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Övriga fordringar                            |     | 15 994     | 13 025     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 173 498    | 162 191    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 189 492    | 175 216    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               | 8   | 1 769 674  | 2 293 377  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 769 674  | 2 293 377  |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 959 166  | 2 468 593  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 38 904 838 | 39 825 069 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 14 452 000 | 14 452 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | -          | 787 971    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 14 452 000 | 15 239 971 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Dispositionsfond                             |     | -          | 2 387 000  |
| Balanserat resultat                          |     | 3 309 455  | 1 579 783  |
| Årets resultat                               |     | -360 686   | -1 445 299 |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 2 948 769  | 2 521 484  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 17 400 769 | 17 761 455 |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |            |            |
| Övriga avsättningar                          |     | 7 205      | 7 205      |
| Summa avsättningar                           |     | 7 205      | 7 205      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 13 836 988 | -          |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 13 836 988 | -          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 9   | 7 100 000  | 20 936 988 |
| Leverantörsskulder                           |     | 209 763    | 661 764    |
| Skatteskulder                                |     | 14 239     | 37 596     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 335 874    | 420 061    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 7 659 876  | 22 056 409 |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 38 904 838 | 39 825 069 |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 415 396                           | -704 772                          |
| Avskrivningar                                                                       | 410 804                           | 419 461                           |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      | -776 082                          | -740 527                          |
|                                                                                     | <u>50 118</u>                     | <u>-1 025 838</u>                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>50 118</b>                     | <b>-1 025 838</b>                 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | -14 396                           | -36 572                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | -452 001                          | 548 171                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | -107 424                          | -409 537                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-523 703</b>                   | <b>-923 776</b>                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-</b>                          |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                                   |                                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-523 703</b>                   | <b>-923 776</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 293 377</b>                  | <b>3 217 153</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 769 674</b>                  | <b>2 293 377</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

#### Definition av nyckeltal:

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### *Soliditet*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### *Årsavgift per kvm BR-yta*

Totala årsavgifter per kvm, total BR-lägenhetsyta

Totala årsavgifter per kvm, total BR-lokalyta

##### *Skuldsättning*

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (BR-lägenhetsyta + BR-lokalyta)

##### *Nettoskuld, kr/kvm brf yta*

Totala räntebärande skulder med avdrag för föreningens likvida tillgångar per kvm total bostadsrättsyta. Nyckeltalet ger en mer korrekt bild av föreningens skuldsättning per kvm.

##### *Sparande*

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

##### *Räntekänslighet*

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

##### *Driftskostnader (exl. underhåll & tomträttsavgäld), kr/kvm*

Föreningens alla löpande kostnader med avdrag för tomträttsavgäld och extraordinära underhållskostnader som kan variera mycket mellan åren.

##### *Energikostnad*

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

##### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter/totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

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



## Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

## Anläggningstillgångar

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

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>avskr / år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-------------------|---------------------|
| Byggnad                      | 103 år            | (103 år)            |
| Ombyggnad                    | 103 år            | (103 år)            |
| Byggnadsinv.                 | 103 år            | (103 år)            |
| Gårdsrenovering              | 10%               | (10%)               |
| Maskiner & Inventarier       | 10-20%            | (10-20%)            |

## Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

## Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgift BR-lägenheter | 1 587 096        | 1 442 799        |
| Årsavgift BR-lokaler    | 1 390 992        | 1 264 536        |
| Bränsleavgifter         | 189 724          | 183 859          |
| Övriga intäkter         | 7 867            | 185 673          |
| <b>Summa</b>            | <b>3 175 679</b> | <b>3 076 867</b> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 32 696           | 28 969           |
| Städning                                         | 43 650           | 73 513           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 21 325           | 2 511            |
| Trädgårdsskötsel                                 | -                | 679              |
| Snöröjning                                       | 18 800           | 12 449           |
| Reparationer                                     | 111 780          | 133 287          |
| El                                               | 112 895          | 135 470          |
| Uppvärmning                                      | 249 621          | 266 956          |
| Vatten                                           | 112 591          | 106 514          |
| Sophämtning                                      | 18 899           | 5 192            |
| Försäkringspremie                                | 41 791           | 45 442           |
| Tomträttsavgäld                                  | 551 200          | 487 900          |
| Fastighetsavgift BR-lägenheter                   | 39 120           | 38 136           |
| Fastighetsskatt BR-lokaler                       | 138 000          | 138 000          |
| Övriga fastighetskostnader                       | 5 774            | 8 157            |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 27 164           | 25 848           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 80 684           | 77 422           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | -                | 360              |
| Panter och överlåtelse                           | 9 669            | 3 938            |
| Övriga externa tjänster                          | 13 705           | 8 928            |
|                                                  | <u>1 629 364</u> | <u>1 599 671</u> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Målning tak i trapphus & entré                   | 129 438          | -                |
| Tvättstuga                                       | 57 300           | -                |
| Värme/Ventilation                                | 15 120           | -                |
| El                                               | 16 249           | -                |
| Tak och terrass                                  | 4 900            | 1 496 251        |
| Balkonger                                        | 329 880          | 115 281          |
|                                                  | <u>552 887</u>   | <u>1 611 532</u> |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>2 182 251</b> | <b>3 211 203</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Konsultarvode       | 55 056         | 84 554         |
| Revisionsarvode     | 36 823         | 23 208         |
| Besiktningkostnader | 32 034         | -              |
| <b>Summa</b>        | <b>123 913</b> | <b>107 762</b> |

### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                   |               |               |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode    | 35 002        | 35 000        |
| Sociala kostnader | 8 313         | 8 213         |
| <b>Summa</b>      | <b>43 315</b> | <b>43 213</b> |

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

## Noter till Balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

|                                         | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 42 141 723         | 42 141 723         |
| -Ombyggnad                              | 163 412            | 163 412            |
| -Byggnadsinv.                           | 399 063            | 399 063            |
| -Gårdsrenovering                        | 194 063            | 194 063            |
|                                         | <u>42 898 261</u>  | <u>42 898 261</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -5 551 103         | -5 142 983         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -408 210           | -408 120           |
|                                         | <u>-5 959 313</u>  | <u>-5 551 103</u>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>36 938 948</b>  | <b>37 347 158</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 48 000 000         | 48 000 000         |
| Mark                                    | 68 800 000         | 68 800 000         |
|                                         | <u>116 800 000</u> | <u>116 800 000</u> |
| Bostäder                                | 103 000 000        | 103 000 000        |
| Lokaler                                 | 13 800 000         | 13 800 000         |
|                                         | <u>116 800 000</u> | <u>116 800 000</u> |

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                 |
| -Maskiner                               | 257 476         | 257 476         |
| -Inventarier                            | 48 833          | 48 833          |
|                                         | <u>306 309</u>  | <u>306 309</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                 |
| -Vid årets början                       | -296 991        | -285 650        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -2 594          | -11 341         |
|                                         | <u>-299 585</u> | <u>-296 991</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>6 724</b>    | <b>9 318</b>    |

### Not 8 Kassa och bank

|                            |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Resursbank                 | 982 374          | 945 528          |
| Avräkningskonto förvaltare | 143 175          | -                |
| Avräkningskonto förvaltare | 644 125          | 1 347 849        |
| <b>Summa</b>               | <b>1 769 674</b> | <b>2 293 377</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| <i>Lånegivare</i> | <i>Konvertering/<br/>Slutbetalning</i> | <i>Ränta</i> | <i>Skuldbelopp<br/>2024-12-31</i> | <i>Skuldbelopp<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------|----------------------------------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Swedbank          | rörliga                                | 2,94%        | 4 521 389                         | 4 521 389                         |
| Swedbank          | 2027-08-25                             | 2,75%        | 7 000 000                         | 7 000 000                         |
| Swedbank          | 2026-08-25                             | 2,80%        | 6 836 988                         | 6 836 988                         |
| Swedbank          | rörliga                                | 2,94%        | 2 578 611                         | 2 578 611                         |
|                   |                                        |              | <b>20 936 988</b>                 | <b>20 936 988</b>                 |

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Varav långfristig del          | 13 836 988 | -          |
| Varav kortfristig del          | 7 100 000  | 20 936 988 |
| Kommande års vanlig amortering | -          | -          |

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

|                                                                                                      | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som<br/>har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                               | 28 318 000        | 28 318 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                      | <b>28 318 000</b> | <b>28 318 000</b> |

## Underskrifter

Stockholm 2025- -

Patrik Lundqvist  
Styrelseordförande

Lennart Nilsson

Inge Bäckström

Elisabeth Haglund

Axel Uhrus

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025 - -

Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor  
HQV Stockholm AB



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.04.2025 07:24

SENT BY OWNER:  
Suzi Warto • 25.04.2025 15:53

DOCUMENT ID:  
HyKp7MF1ex

ENVELOPE ID:  
B1x\_67GtKle-HyKp7MF1ex

DOCUMENT NAME:  
Brf Jordgubben 9 ÅR 2024.pdf  
21 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                        | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. NILS GUSTAV PATRIK LUNDQVIST<br>patrik.lundqvist99@gmail.com  | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 17:35<br>25.04.2025 17:29 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1987/02/12)<br>IP: 83.177.250.60   |
| 2. LENNART NILSSON<br>Lennartnilsson207@gmail.com                | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 18:09<br>25.04.2025 17:36 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1955/05/22)<br>IP: 217.213.143.239 |
| 3. INGE BÄCKSTRÖM<br>inge@winreal.se                             | Signed<br>Authenticated | 27.04.2025 12:27<br>25.04.2025 19:32 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1956/10/03)<br>IP: 83.140.76.188   |
| 4. Ingrid Elisabeth Andolf Haglund<br>elisabeth.andolf@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 27.04.2025 17:29<br>27.04.2025 17:29 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/07/22)<br>IP: 94.234.80.193   |
| 5. Axel Olof Uhrus<br>axel.uhrus@gmail.com                       | Signed<br>Authenticated | 27.04.2025 19:34<br>27.04.2025 19:29 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/01/02)<br>IP: 82.196.111.190  |
| 6. SARA KATARINA NYBERG<br>katarina.nyberg@hqvsthlm.se           | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 07:24<br>28.04.2025 07:21 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/10/18)<br>IP: 4.223.125.171   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed