

Brf Porslinsbruket 29

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2024



By-o83GpJxe-r12LhzTJxl

Årsredovisning för

# Brf Porslinsbruket 29

716421-8765

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

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-5   |
| Resultaträkning            | 6     |
| Balansräkning              | 7-8   |
| Kassaflödesanalys          | 9     |
| Noter                      | 10-14 |
| Noter till resultaträkning | 11-12 |
| Övriga noter               | 15    |
| Underskrifter              | 16    |

Styrelsen för Brf Porslinsbruket 29 (716421-8765) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 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 1992-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Porslinsbruket 29 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sankt Eriksgatan 65.

Porslinsbruket 29 byggdes år 1929.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 34    | Lägenheter, bostadsrätt | 2 672           |
| 1     | Lägenheter, hyresrätt   | 64              |
| 5     | Lokaler, hyresrätt      | 265             |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-11. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn             | Roll           |
|------------------|----------------|
| Mats Norling     | Suppleant      |
| Caroline Mandoki | Suppleant      |
| Mats Nilsson     | Styrelsemedlem |
| Love Appelgren   | Styrelsemedlem |
| Henry Gustafsson | Styrelsemedlem |
| Christian Bohman | Styrelsemedlem |
| Leif Pettersson  | Styrelsemedlem |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mats Norling, Caroline Mandoki, Mats Nilsson, Henry Gustafsson, Christian Bohman och Leif Pettersson.

Föreningens firma tecknas av Mats Nilsson, Love Appelgren, Henry Gustafsson, Christian Bohman och Leif Pettersson.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av 2 ordinarie styrelsemedlemmar i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Internrevisor har varit Jens-Viktor Palm och godkänd revisor Eva Hansen.

Valberedningen har utgjorts av Gunilla Åsard och Pia Begler.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År        | Åtgärd                                                                                                            |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023      | Avstyckat en del av lokal och gjort om till BR                                                                    |
| 2022      | Helrenovering av en 65 kvm stor hyreslägenhet.                                                                    |
| 2021      | Ventilering källaren pga radon                                                                                    |
| 2020      | Renovering av entréportar samt dörrar till vädblingsbalkonger                                                     |
| 2019-2020 | Fasad omputsad utom under Sankt Eriksbron.                                                                        |
| 2019-2020 | Taket utbytt, taksäkerhet monterats.                                                                              |
| 2019-2020 | Samtliga fönster utbytta.                                                                                         |
| 2019      | Brandgaslucka installerad.                                                                                        |
| 2018      | Rörstambyte och stamventiler utbytta på källarplan.                                                               |
| 2018      | Utbyte av samtliga takfläktar.                                                                                    |
| 2015      | Hissen renoverades.                                                                                               |
| 2011      | Utebelysning vid entré Norrbackagatan samt gården.                                                                |
| 2011      | Ombyggnad tvättstuga och föreningslokal för övernattning.                                                         |
| 2011      | Värmeanläggning. Termostater på samtliga radiatorer. Avluftare samt expansionskärl installerats i värmecentralen. |
| 2009      | Ommålning sadeltak.                                                                                               |
| 2007      | Ommålning av fönster.                                                                                             |
| 2006      | Ny undercentral för fjärrvärme.                                                                                   |
| 2000      | Nya balkonger.                                                                                                    |
| 1996      | Omputsning av fasad, delvis.                                                                                      |
| 1981      | Rörstambyte.                                                                                                      |
| 1981      | Omläggning av tak.                                                                                                |
| 1981      | Elstambyte.                                                                                                       |

## Större framtida planerade underhåll

| År        | Åtgärd              |
|-----------|---------------------|
| 2025-2026 | Stambyte av VA.     |
| 2026-2027 | Renovering trapphus |

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-07-01 med 5 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 56 st. Under året har 4 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 58 st.

## Insatser/Kapitaltillskott

Sålt en före detta hyresrätt som bostadsrätt 7 500 000 kr.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp                        | Leverantör                            |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Hissreparationer                 | Sankt Eriks Hiss                      |
| Trappstädning                    | Städhuset AB                          |
| Kontroll fjärrvärme undercentral | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| El och VVS                       | Svanströms El och VVS                 |
| Kabel-TV                         | Telenor                               |
| Hissbesiktning                   | Kiwa Inspecta                         |
| Ekonomisk förvaltning            | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Internet                         | Bahnhof                               |
| Lås                              | Corells Lås                           |
| Rest- och matavfall              | Stockholm Vatten och Avfall           |
| Återvinning och Grovsopor        | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt planering av stambyte.

Omvandlat en hyresrätt till bostadsrätt och sålt för föreningens räkning.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Pågående kontraktsförhandling med entreprenör för stambyte.

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Dessutom hade vi höga räntekostnader under framför allt det första halvåret.

Vi har under året helt amorterat ett av våra lån på 5 miljoner kronor.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 2 457 | 2 400 | 2 236 | 2 345 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -414  | -830  | -462  | -26   |
| Soliditet (%)                    | 60    | 45    | 42    | 43    |

### Nyckeltal

|                                                          |       |       |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|
| Årsavgift per kvm BR-yta (kr)                            | 614   | 592   |
| Skuldsättning per kvm totalyta (kr)                      | 5 633 | 7 290 |
| Sparande per kvm totalyta (kr)                           | 71    | 29    |
| Räntekänslighet (%)                                      | 10    | 14    |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr)                      | 253   | 241   |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                             | 6 289 | 8139  |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 65    | 67    |

### Förändringar i eget kapital

|                                           | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Kapital-<br>tillskott | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                | 34 285 711           | 3 694 281                    | 2 663 550                      | 148125                | -21 128 329            | -830 435          |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll |                      |                              | 105 794                        |                       | -105 794               |                   |
|                                           |                      |                              |                                |                       | -830 435               | 830 435           |
| Nyupplåtelse<br>av lgh                    | 1 152 117            | 6 347 883                    |                                |                       |                        |                   |
| Nyupplåtelse<br>gammalt pigtrapphus       |                      | 195 000                      |                                |                       |                        |                   |
| Årets resultat                            |                      |                              |                                |                       |                        | -414 043          |
| Belopp vid<br>årets utgång                | 35 437 828           | 10 237 164                   | 2 769 344                      | 148 125               | -22 064 558            | -414 043          |

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -22 064 558        |
| Årets resultat      | -414 043           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-22 478 601</b> |

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Avsättning till yttre fond | 398 613            |
| Uttag ur yttre fond        | -243 204           |
| Balanseras i ny räkning    | -22 634 010        |
| <b>Summa</b>               | <b>-22 478 601</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   | 2 456 887                 | 2 400 439                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 100 663                   | 92 854                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 557 550</b>          | <b>2 493 293</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4   | -1 720 115                | -1 925 638                |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -126 946                  | -131 157                  |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6   | -112 954                  | -103 494                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -383 995                  | -383 994                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 344 010</b>         | <b>-2 544 283</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>213 540</b>            | <b>-50 990</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 238 339                   | 28 122                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -865 922                  | -807 567                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-627 583</b>           | <b>-779 445</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-414 043</b>           | <b>-830 435</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-414 043</b>           | <b>-830 435</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-414 043</b>           | <b>-830 435</b>           |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 7   | 35 368 501 | 35 752 495 |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 8   | -          | -          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 35 368 501 | 35 752 495 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 35 368 501 | 35 752 495 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | -          | 4 352      |
| Övriga fordringar                            | 9   | 509 694    | 668 138    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 134 668    | 107 007    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 644 362    | 779 497    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 7 676 077  | 5 000 000  |
| Summa kassa och bank                         |     | 7 676 077  | 5 000 000  |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 8 320 439  | 5 779 497  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 43 688 940 | 41 531 992 |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 45 674 992  | 37 979 992  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 769 344   | 2 663 550   |
| Kapitaltillskott                             |     | 148 125     | 148 125     |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 48 592 461  | 40 791 667  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -22 064 558 | -21 128 329 |
| Årets resultat                               |     | -414 043    | -830 435    |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -22 478 601 | -21 958 764 |
| Summa eget kapital                           |     | 26 113 860  | 18 832 903  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |             |             |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 10  | 17 000 000  | 22 000 000  |
| Leverantörsskulder                           |     | 30 070      | 196 609     |
| Skatteskulder                                |     | 206 866     | 203 092     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 338 144     | 299 388     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 17 575 080  | 22 699 089  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 43 688 940  | 41 531 992  |

## 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                                                                     | 213 540                           | -50 990                           |
| Avskrivningar                                                                       | 383 995                           | 383 994                           |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      | -627 583                          | -779 445                          |
|                                                                                     | <u>-30 048</u>                    | <u>-446 441</u>                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-30 048</b>                    | <b>-446 441</b>                   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | 4 352                             | -4 352                            |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | -28 127                           | -163 905                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | -166 539                          | 101 042                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | 42 530                            | -61 662                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-177 832</b>                   | <b>-575 318</b>                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Försäljning/upplåtelse av hyresrätt                                                 | 7 695 000                         | 4 222 538                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>7 695 000</b>                  | <b>4 222 538</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -5 000 000                        | -                                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-5 000 000</b>                 | <b>-</b>                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>2 517 168</b>                  | <b>3 647 220</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>5 564 177</b>                  | <b>1 916 957</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>8 081 345</b>                  | <b>5 564 177</b>                  |

Likvida medel är inkl. konto 1980 som ligger under Övr. fordringar i Not 9.

## 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)

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

#### Redovisning av intäkter

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

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 boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

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

Energikostnad

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

#### 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 år tillämpas.

| Anläggningstillgångar | 2024   | 2023   |
|-----------------------|--------|--------|
| Byggnad               | 100 år | 100 år |
| Ombyggnad             | 50 år  | (-)    |
| Värmeanläggning       | 20 år  | 20 år  |
| Kabel-TV              | 20 år  | 20 år  |
| Tvättstuga            | 20 år  | 20 år  |
| Balkonger             | 60 år  | 60 år  |

### 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             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 659 078        | 1 599 463        |
| Hyror                                  | 782 924          | 764 944          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 7 258            | 16 346           |
| Övriga hyresintäkter                   | 7 627            | 19 686           |
|                                        | <b>2 456 887</b> | <b>2 400 439</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                       | 2024           | 2023          |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Erhållna bidrag       | 3 150          | 12 609        |
| Försäkringsersättning | -              | 41 965        |
| Övrigt                | 97 513         | 38 280        |
| <b>Summa</b>          | <b>100 663</b> | <b>92 854</b> |

#### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 22 050           | 19 231           |
| Städning                                         | 68 202           | 74 673           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 7 739            | 7 049            |
| Reparationer                                     | 115 203          | 70 882           |
| El                                               | 66 621           | 67 301           |
| Uppvärmning                                      | 585 432          | 547 921          |
| Vatten                                           | 111 752          | 112 370          |
| Sophämtning                                      | 83 563           | 83 938           |
| Försäkringspremie                                | 97 130           | 96 168           |
| Självrisk                                        | 28 600           | -                |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 55 420           | 54 026           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 48 710           | 48 710           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 15 876           | 723              |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 110 203          | 110 357          |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 49 540           | 48 746           |
| Panter och överlåtelser                          | 8 595            | 17 718           |
| Juridiska åtgärder                               | -                | 16 859           |
| Övriga externa tjänster                          | 2 275            | 2 935            |
|                                                  | <u>1 476 911</u> | <u>1 379 607</u> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Lokaler                                          | -                | 276 816          |
| Gemensamma utrymmen                              | 92 462           | -                |
| Installationer                                   | -                | 119 583          |
| VA/Sanitet                                       | 59 792           | -                |
| Filmning Stammar                                 | 62 250           | 98 750           |
| Övrigt                                           | 28 700           | 50 882           |
|                                                  | <u>1 720 115</u> | <u>1 925 638</u> |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>1 720 115</b> | <b>1 925 638</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                 | 2024           | 2023           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Annonser/Reklam | 16 100         | 4 610          |
| Konsultarvode   | -              | 9 141          |
| Revisionarvode  | 51 887         | 37 406         |
| Mäklararvode    | 58 959         | 80 000         |
| <b>Summa</b>    | <b>126 946</b> | <b>131 157</b> |

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2024           | 2023           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode    | 85 949         | 78 751         |
| Sociala kostnader | 27 005         | 24 743         |
|                   | <u>112 954</u> | <u>103 494</u> |

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| Vid årets början                        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 31 511 220        | 31 511 220        |
| -Ombyggnad                              | 1 421 540         | 1 421 540         |
| -Mark                                   | 8 887 780         | 8 887 780         |
|                                         | 41 820 540        | 41 820 540        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -6 068 044        | -5 684 050        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -383 995          | -383 995          |
|                                         | -6 452 039        | -6 068 045        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>35 368 501</b> | <b>35 752 495</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 43 352 000        | 43 352 000        |
| Mark                                    | 89 519 000        | 89 519 000        |
|                                         | 132 871 000       | 132 871 000       |
| Bostäder                                | 128 000 000       | 128 000 000       |
| Lokaler                                 | 4 871 000         | 4 871 000         |
|                                         | 132 871 000       | 132 871 000       |

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |            |            |
| -Vid årets början                       | 90 093     | 90 093     |
|                                         | 90 093     | 90 093     |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |            |            |
| -Vid årets början                       | -90 093    | -90 093    |
|                                         | -90 093    | -90 093    |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

### Not 9 Övriga fordringar

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                           | 104 426        | 102 330        |
| Transaktionskonto Fastighetsägarna    | 405 268        | 564 177        |
| Övriga fordringar                     | -              | 1 631          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>509 694</b> | <b>668 138</b> |

Not 10   Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Kreditgivare          | Villkors-<br>ändrings-<br>dag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuldbelopp<br>2024-12-31 | Amortering/<br>upplåning | Skuldbelopp<br>2023-12-31 |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| SEB                   | 2025-08-28                    | 2,97%                   | 10 000 000                |                          | 10 000 000                |
| SEB                   | 2025-08-28                    | 2,97%                   | 7 000 000                 |                          | 7 000 000                 |
| SEB                   | -                             | -                       | -                         | -5 000 000               | 5 000 000                 |
|                       |                               |                         | 17 000 000                | -5 000 000               | 22 000 000                |
| Varav kortfristig del |                               |                         | -17 000 000               |                          | -22 000 000               |
|                       |                               |                         | -                         |                          | -                         |

Klassificering skulder till kreditinstitut  
Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristig. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |            |            |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 22 000 000 | 22 000 000 |
| Summa ställda säkerheter                                                                         | 22 000 000 | 22 000 000 |

### Not 12 Eventualförpliktelser

|                              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga       | Inga       |
| Summa eventualförpliktelser  |            |            |

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm

2025

Leif Petersson  
Ordförande

Henry Gustafson

Love Appelgren

Christian Bohman

Mats Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
FAMREV- Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Eva Hansen  
Godkänd revisor



# 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.