



Årsredovisning 2024



BRF Birgersgården

Org nr 702000-1736

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Birgersgården får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-02-12.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1995-08-29.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-08-29, men var innan dess en bostadsförening (BF upa) bildad 1921-01-15. Föreningens fastighet med beteckningen Väduren 11 uppfördes under åren 1913-1918 efter ritningar från 1913 och består av två flerbostadshus fördelat som gathus (port A och B) med sex våningar plus markplan, respektive gårdshus (port C) med fyra våningar plus markplan. Fastigheten förvärvades 1921. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Byggnadens totala yta uppgår till 3 594 kvm, vilka fördelar sig på 2 771 kvm bostäder och 823 kvm lokaler. Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt, 1 lokal med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen av de 43 st lägenheterna som upplåts med bostadsrätt är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13 st	14 st	6 st	10 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Kvm</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>	<u>Kontraktstyp</u>
Kakeljätten	135	Nej	2027-10-31	3-årig m förlängning
Sushibutik	48	Nej	2026-01-06	3-årig m förlängning
Elgrossbutik	640	Nej		Bostadsrättslokal

I föreningen finns även följande gemensamma anläggningar:

Tvättstuga, plan 6 i B-trapphuset
Cykelställ på gården

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2024 har uppgått till 1630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Underhållsplan

Föreningen håller på att uppdatera underhållsplanen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 65 (63) medlemmar. Under året har 8 (4) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna med 3 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Andrahandsuthyrning beviljas av styrelsen efter ansökan av medlem och medges i enlighet med normal praxis. En ansökan kan maximalt sträcka sig 12 månader i tid och ska ges till styrelsen i god tid före planerad uthyrning. Föreningen tar ut en förhöjd avgift för andrahandsuthyrning. Styrelsen har beslutat att korttidsuthyrning ej accepteras.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2024 haft följande sammansättning:

Peps Bengtsson	Ledamot, Ordförande
Jolene Borgström	Ledamot, Vice Ordförande
Katarina Fast Lappalainen	Ledamot, Sekreterare
Karin Troedsson	Ledamot, Kassör
Erik Winberg	Ledamot, (avgått 2025-02-15))
Oscar Hellström	Suppleant
Ellen Edman	Suppleant, (avgått 2025-02-11)
Nina Gyllenhoff	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 30 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande i direkt anslutning till stämman. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring genom Brandkontoret AB försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Revisor

Lena Normann

Ordinarie, extern revisor

HQV Stockholm AB

Valberedning

Rebecka Carlén
Elinor Jensen

Byggnadens tekniska status

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Ev kommentarer</u>
Stambyte	1993	Senast utförda arbeten
Elstigare	1993	3-faskablar till alla lgh
Fönsterrenovering	1998	Kittning, målning utvändigt
Fasader mot gården	2005	Totalrenovering av puts, stuprör
Bredband, fastighetsnät	2005	100/100 Mbps (kablar klarar 1 Gbps)
Fjärrvärmecentral	2008	Byte
Trapphus och entréer	2009	Renovering; målning, el och belysning, brandförstärk. åtgärder, renovering av entrédörrar och ny porttelefon
Tak på gathuset	2011	Ommålning av plåt
Tryckstegringspump	2012	Byte pga dåligt tryck i fastighetens vattensystem
Vattenledning	2012	Byte och isolering av inkommande vattenledning från gatan till ramverkstan
Värmeåtgärder	2012	Nya radiatorer installerades hos New Look, Lgh nr 044, samt i bostadsrättslokal
Balkonger B- och C Hus	2013	Balkonger uppfördes av Fästeb AB
Spolning av samtliga stammar	2014	Solna Högtryck
Entréer	2017	Byte av lås, mekanik (passersystem) i portar
Tvättmaskiner och torktumlare	2018	Nya och energisparande tvättmaskiner och ny torktumlare
Selektivt stambyte C Hus	2019	Stambyte i några lgh i C Hus som upptäckts vid läcka
OVK	2019	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomförd
Nya takstegar för sotning	2021	Efter påpekande
Uppgradering av router	2021	Uppgradering för att möjliggöra högre hastigheter
Nya sopkärl	2022	För att möjliggöra sortering av matfall
Installation av filter	2022	För avgasning och avlägsnande av magnetit i värmesystemet
Utbyte av vattenlås	2022	Dagvattenbrunnen vid B-utgången till gården
Vattenläcka	2022	Omfattande arbeten pga vattenläcka vid ombyggnad i C-huset inklusive sanering och restaurering i källarlokalen hos Electroskandia
Energideklaration	2022	Upprättad
Fönsterrenovering	2022/2023	Utvändig målning utfördes under vintern

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny brandskyddsplan som en del i föreningens arbete med systematiskt brandskyddsarbete har tagits fram av styrelsen i samarbete med Fastighetsskötsel AB.

Åtgärdat igensättning av brunnar som orsakat översvämning på gården.

Det omfattande och långdragna försäkringsärendet gällande den vattenskada som uppstod och som krävde åtgärder av såväl gården som bostadsrättslokal 041 vid renovering av lägenhet 023 avslutades.

Åtgärder vidtagna med hjälp från Anticimex för att eliminera mal i källaren.

Rostangripen rör i källaren, vilket är kritiskt för värmen i huset, har åtgärdats.

Bättringsarbete av målning i samtliga trapphus genomförd, samt viss renovering (lagning) av trapphusens väggar och tak.

Byte till LED-lampor i trapphusen gjord.

Obligatorisk ventilationkontroll (OVK) initierad i C-huset och lokalerna.

Extra serviceåtgärder har utförts på hissarna.

Radonmätning är genomförd i A och C-husen. Den var fortfarande pågående i B-huset vid årsskiftet.

Läcka i vindsförråd i B-huset är åtgärdad.

Ny bokningsapp för tvättstugan har införts som har ersatt systemet med tvättkolvar.

Gårdsstädning till vilka samtliga medlemmar inbjöds att delta har genomförts i oktober, då bland annat rensning av bråte i källaren och i cykelförrådet samt ogräshantering utfördes.

Ett flertal samtal och emailkontakter har hållits med renhållningsbolaget för att skydda entrén i B-huset. Renhållningsbolaget har bekostat lagningar i entrén p g a oförsiktighet i samband med sophantering.

Arbete har påbörjats med ny underhållsplan i samarbete med Fastum AB.

Renovering utförd av ventilationsaggregatet i bostadsrättslokalen 041.

Styrelsen har under året haft en juridisk dialog med Birgersgården Fastigheter AB, som har nyttjanderätten till Bostadsrättslokal 041, bland annat gällande hur beräkningen av taxebundna kostnader ska beräknas för lokalen. Målsättning från Birgersgårdens styrelse är att de taxebundna kostnaderna för lokalen, i enighet med likhetsprincipen samt våra stadgar, ska beräknas på samma sätt som för övriga medlemmar. Föreningen biträds av Delta Advokatbyrå AB. Det står mer om tvisten i NOT 13.

Styrelsen har lagt ner mycket tid och kraft på att hitta rätt hyresgäst till lokalen som Ramverkstan' AB hyrde tidigare. Då lokalen är inte anpassad för restaurangverksamhet p g a ventilationsrestriktioner, eftersöktes andra hyresgäster. Lokalen har nu hyrts ut till en ny hyresgäst, Kakeljätten AB, sedan oktober 2024.

Flerårsöversikt / Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 679	2 465	2 107	2 125	2 123
Lokalhyor/kvm bostadsyta (kr)	173	236	199	199	198
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	751	639	553	553	553
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 135	4 141	4 175	3 121	3 149
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	17	22	22	17	13
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	197	180	152	155	133
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	33	27	22	20	19
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 188	3 193	3 219	2 406	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	729	87	-24	144	-
Räntekänslighet (%)	6	6	8	6	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	248	229	196	192	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	60	72	96	-
Soliditet (%)	16	19	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-533	-1 106	-	-	-

Totalytan uppgår till 3 594 kvm och bostadsytan till 2 771 kvm. Nyckeltalet för årsavgifter inkluderar även de separata taxebundna kostnaderna.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet för årsavgifter inkluderar även de separata taxebundna kostnaderna.

Sparande/kvm (kr)

usterat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el,uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Insatser/ upplåtelser	Uppskrivning fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 739	5 000	3 339	-7 085	-1 106	2 886
Disposition av föregående års resultat:			-516	-591	1 106	0
Årets resultat					-533	-533
Belopp vid årets utgång	2 739	5 000	2 823	-7 676	-533	2 353

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 675 766
årets förlust	-533 324
	-8 209 090

behandlas så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	396 915
ianspråk från fond för yttre underhåll	-224 063
i ny räkning överföres	-8 381 942
	-8 209 090

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Upplysning om förlust

I en bostadsrättsförening är likviditeten mer betydelsefull än årets resultat enligt resultaträkningen. Årets resultat exkl. avskrivningar ska räcka till planerat underhåll över tid och rimlig amortering. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader samt ökade räntekostnader. Framtida underhållsbehov enligt underhållsplanen kommer att finansieras med planerade avgiftshöjningar och vid större underhåll kan även lån behöva tas. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgifterna med 5 % från den 1 jan 2025. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 679 099	2 464 734
Övriga intäkter	3	86 358	492 835
		2 765 457	2 957 569
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 943 859	-2 624 311
Övriga externa kostnader	5	-233 742	-375 854
Personalkostnader	6	-150 607	-137 991
Avskrivningar		-507 051	-507 051
		-2 835 259	-3 645 207
Rörelseresultat		-69 802	-687 638
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		4 181	1 834
Räntekostnader		-467 703	-420 561
		-463 522	-418 727
Resultat efter finansiella poster		-533 324	-1 106 365
Årets resultat		-533 324	-1 106 365

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätter och liknande rättigheter	7	1 875 000	1 875 000
--------------------------------------	---	-----------	-----------

Materiella anläggningstillgångar

Mark		5 595 500	5 595 500
------	--	-----------	-----------

Byggnader och fastighetsförbättringar	8	6 002 678	6 509 729
---------------------------------------	---	-----------	-----------

		11 598 178	12 105 229
--	--	-------------------	-------------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
--	--	-------	-------

Summa anläggningstillgångar

		13 475 978	13 983 029
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		55 320	2 119
------------------------------	--	--------	-------

Övriga fordringar	9	97 050	84 539
-------------------	---	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 292	89 470
--	--	--------	--------

		229 662	176 128
--	--	----------------	----------------

Bankkonto hos ekonomisk förvaltare		677 914	734 227
------------------------------------	--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

		907 576	910 355
--	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		14 383 554	14 893 384
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		396 120	396 120
Uppåtelseavgifter		2 342 750	2 342 750
Uppskrivningsfond		5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll		2 823 120	3 338 826
		10 561 990	11 077 696

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-7 675 766	-7 085 106
Årets resultat		-533 324	-1 106 365
		-8 209 090	-8 191 471

Summa eget kapital

2 352 900 **2 886 225**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	11 458 711	11 475 711
Förskott från kunder		75 000	0
Leverantörsskulder		135 839	147 293
Övriga skulder		0	149 788
Övriga skulder		4 002	-149 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	357 102	383 505
Summa kortfristiga skulder		12 030 654	12 007 159

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 383 554 **14 893 384**

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-533 324	-1 106 365
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	507 051	507 051
Betald skatt	-11 311	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-37 584 -599 314

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-49 850	52 919
Förändring av kortfristiga fordringar	10 979	3 051
Förändring av leverantörsskulder	-11 454	-247 155
Förändring av kortfristiga skulder	31 596	-416 778

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-56 313 -1 207 277

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-860 415
--	---	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	0	-120 289
-------------------	---	----------

Årets kassaflöde

-56 313 -2 187 981

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	734 227	2 922 208
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

677 914 734 227

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna kan skilja sig jämfört med föregående år pga ny förvaltare.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar och underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader och fastighetsförbättringar (10 år - 150 år)	10% - 0,67%
Inventarier, verktyg och installationer (5 år)	20%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 124 176	1 071 513
Årsavgifter lokaler	31 556	0
Värmedebitering	956 088	699 295
Hysesintäkter, lokaler ej moms	480 731	652 646
Hysesintäkt kabel-tv, ej moms	56 640	41 280
Avgift andrahandsupplåtelse	29 909	0
	2 679 100	2 464 734

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga fakturerade intäkter	86 358	53 694
Elprisstöd	0	10 639
Försäkringsersättningar	0	428 502
	86 358	492 835

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel grundavtal	36 876	30 774
Städning	78 923	87 289
Fastighetsskötsel gård	5 778	3 310
Hiss	18 169	13 703
Serviceavtal	10 000	8 750
Besiktningsskostnader	0	3 810
Radonmätning	10 613	11 294
Reparationer	272 355	327 227
Planerat underhåll (samlingsk)	224 063	912 621
Fastighetsel	61 386	78 589
Fjärrvärme	709 015	647 500
Vatten- och avlopp	119 609	95 691
Avfallshantering	80 484	63 385
Fastighetsförsäkring	102 408	132 490
Kommunikation	61 040	58 090
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	153 140	149 788
	1 943 859	2 624 311

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ek förvaltning grundavtal	92 613	48 034
Revisionsarvode extern revisor	46 875	57 500
Juridiska kostnader	3 898	6 238
Övriga förvaltningskostnader	45 277	30 315
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	5 850	5 850
Bankkostnader	0	550
Förbruknings inventarier	17 578	21 502
Fast telefoni	4 284	1 352

Hemsida	3 235	3 738
Konstaterad förlust	14 132	0
Befarad förlust	0	200 776
	233 742	375 855

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	114 600	105 000
	114 600	105 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	36 007	32 991
	36 007	32 991
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	150 607	137 991

Not 7 Hyresrätter och liknande rättigheter

Egna lokaler (återköp av lokal mellan A-B porten 4)

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 875 000	1 875 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 875 000	1 875 000
Utgående redovisat värde	1 875 000	1 875 000

Not 8 Byggnader och fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 439 776	12 606 983
Inköp		2 832 793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 439 776	15 439 776
Ingående avskrivningar	-8 930 047	-8 422 996
Årets avskrivningar	-507 051	-507 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 437 098	-8 930 047
Utgående redovisat värde	6 002 678	6 509 729
Taxeringsvärden byggnader	39 800 000	39 800 000
Taxeringsvärden mark	92 505 000	92 505 000
	132 305 000	132 305 000

*Uppskrivning av mark har skett med 5000 tkr.

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel på skattekonto	90 031	75 368
Övriga kortfristiga fordringar	7 019	9 171
	97 050	84 539

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,234	2025-04-29	3 322 500	1 339 500
Stadshypotek	3,147	2025-08-08	5 136 211	5 136 211
Stadshypotek	3,108	2025-12-12	3 000 000	3 000 000
SEB	1,180	2024-04-28	0	2 000 000
			11 458 711	11 475 711

Kortfristig del av långfristig skuld	11 458 711	11 475 711
--------------------------------------	------------	------------

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 förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 11 458 711 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilaga som ingår i ovanstående lån: 17 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Revisionskostnad	33 750	33 750
Elkostnad	5 921	5 484
Räntekostnader	47 521	54 951
Förutbetalda hyror/avgifter	134 761	150 550
Fjärrvärme	94 371	102 502
Vatten och avlopp	19 953	15 985
Avfall	20 121	15 549
Reparationer	0	4 735
Övriga upplupna kostnader	704	0
	357 102	383 506

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 025 000	12 025 000
	12 025 000	12 025 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Advokater från båda sidor, föreningen och bolaget, har träffats under januari 2025.
Förlikningsförhandling påbörjad.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Peps Bengtsson
Ordförande

Karin Troedsson

Katarina Fast Lappalainen

Jolene Borgström

Oscar Hellström I egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

HQV Stockholm AB

Lena Normann
Auktoriserad revisor