



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Lerduvan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-27.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 377 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -570 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haninge Söderby 1:840 i Haninge kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 150 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Kulfångsgatan 2, 4, 6, 8 och 10 samt Vendelsövägen 70, 72, 74, 76 och 78 i Haninge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring som inkluderar styrelseansvar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	31
3 rum och kök	23
4 rum och kök	96

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler (kvarterslokal)*	1
Antal p-platser i garage	62
Antal p-platser utomhus	129
Antal mc-platser	5

*Delägarskap, se under rubriken *Gemensamhetsanläggning*

Total tomtarea	18 718 m ²
Total bostadsarea	14 991 m ²

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är delägare av gemensamhetsanläggningen Söderby GA:24 tillsammans med BRF Semaforen som ägs av Haninge Bostäder. Föreningens andel är 55 procent. Delägarförvaltningen innefattar även markytor inom området.

Intresseförening
Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Städning inkl entrémattor
Markservice Sthlm AB	Snö- och halkbekämpning
Amsler Hiss AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Brandbergens Låshörna AB	Serviceavtal porttelefoni
P-Service AB	Parkeringsservice
Vattenfall AB	El
Vattenfall AB	Värme
Haninge Kommun	Vatten
SRV Återvinning AB	Sophantering
Telia AB	Bredband och digitaltv

Teknisk status
Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 908 tkr och planerat underhåll för 2 053 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan daterad 2024-06-25 visar på ett underhållsbehov om 31 185 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 465 tkr (231 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 438 tkr (163 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen under den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Miljöhus (sopbehållare)	2015	
Garage & p-platser (grindar)	2015	
Målning lokaler	2016	
Miljöhus (sopluckor och soputrustning)	2016	
Belysning garage	2016	
Garage & p-platser (montering av polykarbonat)	2016	
Förråd	2016	
Solpaneler	2017	
Plåtdörrar	2017	
Armaturer i soprum samt garage	2018	
Portar och lås	2018	
Målning trapphus	2019	
Installationer (trapphus, dörrar, lägenhetsmätare, fägelsäkring tak)	2019	
Cirkulationspump	2020	
Takunderhåll	2020	
Dörrprojekt	2020	
Garagerenovering	2021	
Stamspolning	2021	
Laddstolpar	2022	
Upprustning skyddsrum	2023	
Undercentral	2023	
Kortläsare	2023	
Porttelefoner	2023	
Tak (fägelsäkring och rännplattor)	2023	
Dränering och renovering garage	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	95 159
Installationer	1 140 231
Huskropp utvändigt	384 554
Markytor	360 529
Garage och p-platser	72 244

Planerat underhåll

	År
Fasader, yttertak och balkonger	2026-2027

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Jakobsson	Ordförande	2025
Gunnel Ståhl Lindeberg	Vice ordförande/sekreterare	2026
Harry Heilä	Ledamot	2026
Annatoli Mihailidou	Ledamot	2025
Cecylia Radecka	Ledamot	2025
Viktor Waldén	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Lindeberg	Suppleant	2025
Yassin Oummadi	Suppleant	2025
Pontus Frick	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rävisor AB	Godkänd Revisor	2025
Guenoveva Loukarova	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Nilsson	Förtroendevald revisorssuppleant	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Gunilla Alexis (sammanställande)	2025	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 224 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 224 personer.

Avgifterna höjdes senast 2023-05-01 med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 772 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12).

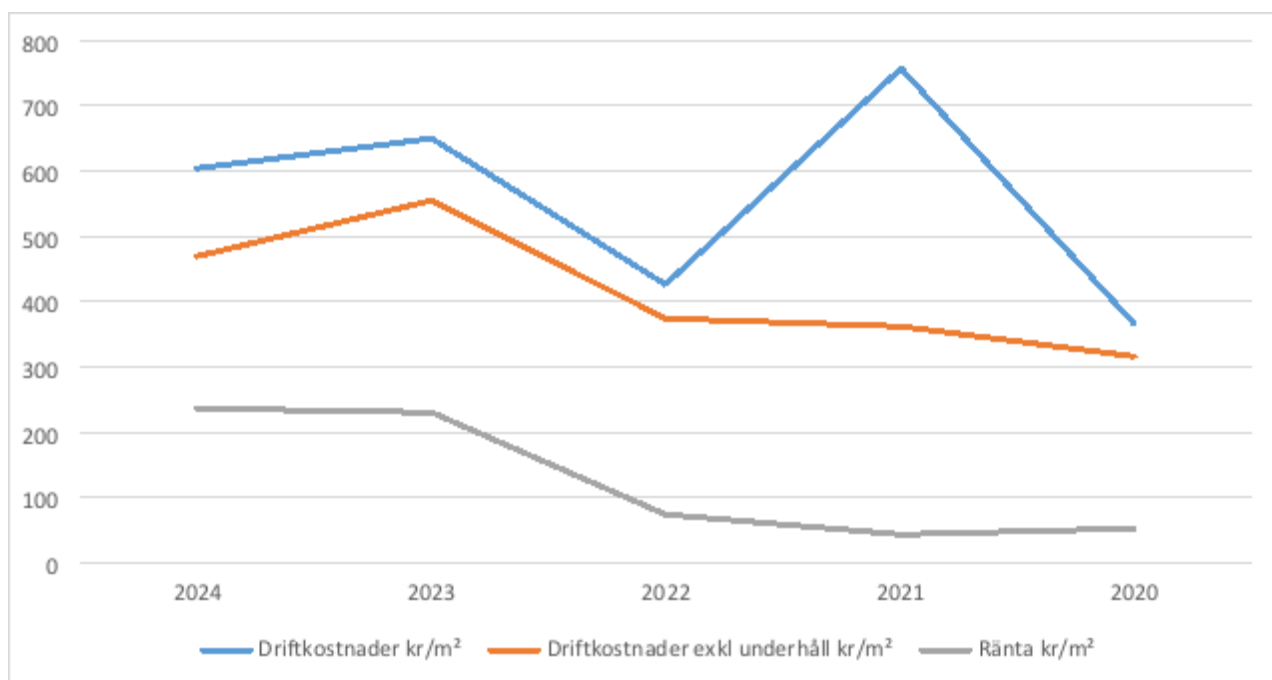
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	13 878	13 733	13 419	13 357	13 437
Rörelsens intäkter	13 988	14 329	13 529	13 482	13 893
Resultat efter finansiella poster*	-2 946	-3 426	2 168	-2 406	3 101
Årets resultat	-2 946	-3 426	2 168	-2 406	3 101
Soliditet %*	36	37	38	37	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	91	94	94	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	884	872	852	849	854
Driftkostnader kr/kvm	604	649	426	755	363
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	467	555	373	362	314
Energikostnad kr/kvm*	220	206	184	193	167
Sparande kr/kvm*	99	25	353	387	408
Ränta kr/kvm	236	229	73	44	52
Skuldsättning kr/kvm*	5 310	5 436	5 563	5 658	5 658
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 310	5 436	5 563	5 658	5 658
Räntekänslighet %*	6,0	6,2	6,5	6,7	6,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid Förlust

Föreningen gör ett minusresultat på 2 946 tkr. För att öka möjligheten till att finansiera framtida underhåll och slitage framöver har föreningen följt upp den tidigare årsavgiftshöjningen från 2023 som var 3% med ytterligare höjning from 2025-01-01 med 3%.”

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 985 010	0	2 955 800	35 508 853	-3 425 789
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 425 789	3 425 789
Reservering underhållsfond			2 438 000	-2 438 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 052 717	2 052 717	
Årets resultat					-2 946 419
Vid årets slut	14 985 010	0	3 341 083	31 697 781	-2 946 419

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	32 083 064
Årets resultat	-2 946 419
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 438 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 052 717
Summa	28 751 362

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	28 751 362
--	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 878 141	13 733 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 970	595 548
Summa rörelseintäkter		13 988 112	14 328 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 060 138	-9 735 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 825 142	-2 093 823
Personalkostnader	Not 6	-249 090	-247 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 376 740	-2 376 740
Summa rörelsekostnader		-13 511 110	-14 453 554
Rörelseresultat		477 002	-124 626
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	33 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117 665	102 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 541 086	-3 436 311
Summa finansiella poster		-3 423 421	-3 301 163
Resultat efter finansiella poster		-2 946 419	-3 425 789
Årets resultat		-2 946 419	-3 425 789

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	118 226 396	120 406 260
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	2 892 648	3 089 524
Summa materiella anläggningstillgångar		121 119 044	123 495 783
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	1 655 000	1 655 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 655 000	1 655 000
Summa anläggningstillgångar		122 774 044	125 150 783
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		51 200	56 963
Övriga fordringar	Not 12	180 677	14 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	672 526	632 593
Summa kortfristiga fordringar		904 404	704 209
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 714 611	8 853 327
Summa kassa och bank		5 714 611	8 853 327
Summa omsättningstillgångar		6 619 015	9 557 536
Summa tillgångar		129 393 059	134 708 319



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	14 985 010	14 985 010	
Fond för yttre underhåll	3 341 083	2 955 800	
Summa bundet eget kapital	18 326 093	17 940 810	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	31 697 781	35 508 853	
Årets resultat	−2 946 419	−3 425 789	
Summa fritt eget kapital	28 751 362	32 083 064	
Summa eget kapital	47 077 455	50 023 874	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	79 595 847	81 495 847
Leverantörsskulder		1 197 493	1 406 081
Skatteskulder		14 754	17 679
Övriga skulder	Not 16	22 120	35 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 485 390	1 729 770
Summa kortfristiga skulder		82 315 604	84 684 445
Summa eget kapital och skulder		129 393 059	134 708 319



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	477 002	-124 626
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 376 740	2 376 740
	2 853 741	2 252 113
Erhållen ränta	117 665	135 148
Erlagd ränta	-3 543 818	-3 514 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-572 412	-1 127 392
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-200 195	-28 376
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-466 109	154 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 238 715	-1 000 916
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	771 125
Investeringar i inventarier	0	-474 365
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	296 760
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 900 000	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 900 000	-1 900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 138 715	-2 604 156
Likvida medel vid årets början	8 853 327	11 457 483
Likvida medel vid årets slut	5 714 611	8 853 327
Kassa och Bank BR	5 714 611	8 853 327



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Solceller	Linjär	25
Markarbete-IMD	Linjär	25
Laddstolar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 577 768	11 464 095
Hyror, lokaler	64 156	64 200
Hyror, garage	281 073	276 400
Hyror, p-platser	276 122	275 206
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 399	-2 616
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 123	-1 629
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 157	-16 805
Bränsleavgifter, bostäder	974 616	974 616
Elavgifter, bostäder IMD	694 874	640 399
Övriga lokalintäkter (föreningslokal)	0	45 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	39 234	14 514
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-23	0
Summa nettoomsättning	13 878 141	13 733 380

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	423 847
Övriga rörelseintäkter*	109 970	171 701
Summa övriga rörelseintäkter	109 970	595 548

**avser bla -127 698 kr upplupen intäkt Haninge bostäder 2024, 158 241 kr kreditfakturor Haninge bostäder 2022 och 2023*



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-2 052 717	-1 417 142
Reparationer	-908 081	-2 707 633
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-245 455	-238 350
Försäkringspremier	-438 521	-345 880
Kabel- och digital-TV	-611 854	-459 843
Återbäring från Riksbyggen	1 800	16 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-88 377	0
Serviceavtal	-78 570	-70 660
Obligatoriska besiktningar	-143 640	-31 383
Bevakningskostnader	-9 888	-234 941
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-39 405
Snö- och halkbekämpning	-560 337	-650 683
Statuskontroll	-5 500	0
Förbrukningsinventarier	-56 612	-24 520
Vatten	-1 004 155	-951 504
Fastighetsel	-1 740 533	-1 554 835
Uppvärmning	-555 094	-574 696
Sophantering och återvinning	-269 604	-254 124
Förvaltningsarvode drift*	-293 000	-196 431
Summa driftskostnader	-9 060 138	-9 735 530

*Förvaltningsarvode drift innefattar löpande trädgårdsskötsel, städning, entrémattor samt teknisk förvaltning utöver avtal.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 433 159	-1 423 369
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 738	-21 213
Övriga förvaltningskostnader	-119 525	-8 444
Kreditupplysningar	-7 803	-2 754
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 443	-16 895
Representation	-143	0
Kontorsmateriel	-18 696	-31 551
Telefon och porto	-27 289	-31 305
Tidskrifter och facklitteratur	-1 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 500	-3 750
Köpta tjänster (IMD mätning)	-37 500	-40 409
Konsultarvoden	0	-12 188
Bankkostnader	-7 445	-5 650
Advokat och rättegångskostnader	-36 181	-96 295
Övriga externa kostnader	-70 035	-400 000
Summa övriga externa kostnader	-1 825 142	-2 093 823

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-154 455	-150 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 240	-45 273
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-57 395	-52 190
Summa personalkostnader	-249 090	-247 462

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 068 633	-2 068 633
Avskrivning Markanläggningar	-111 231	-111 231
Avskrivning Installationer	-196 876	-196 876
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 376 740	-2 376 740

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	33 100
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	33 100



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	206 863 272	206 863 272
IMD	2 780 780	2 780 780
Mark	974 000	974 000
	210 618 052	210 618 052
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 618 052	210 618 052
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-89 544 406	-87 475 773
IMD	-667 387	-556 156
	-90 211 793	-88 031 929
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 068 633	-2 068 633
Årets avskrivning IMD	-111 231	-111 231
	-2 179 864	-2 179 864
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-92 391 657	-90 211 793
Restvärde enligt plan vid årets slut	118 226 396	120 406 260
Varav		
Byggnader	115 250 233	117 318 866
IMD	2 002 162	2 113 394
Mark	974 000	974 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	231 000 000	231 000 000
Totalt taxeringsvärde	231 000 000	231 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>172 000 000</i>	<i>172 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>59 000 000</i>	<i>59 000 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Solceller	3 385 980	3 385 980
Laddstolpar	474 365	0
	3 860 345	3 385 980
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	0	474 365
	0	474 365
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 860 345	3 860 345
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Solceller	-723 385	-424 506
Laddstolar	-47 437	0
	-770 821	-424 506
Årets avskrivningar		
Solceller	-149 439	-149 439
Laddstolpar	-47 437	-47 437
	-196 876	-196 876
Akkumulerade avskrivningar		
Solceller	-872 824	-723 385
Laddstolpar	-94 873	-47 437
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-967 697	-770 822
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 892 648	3 089 524
Varav		
Solceller	2 513 156	2 662 595
Laddstolpar	379 492	426 929

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
3 310 andelar i Riksbyggen á 500 kr	1 655 000	1 655 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 655 000	1 655 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 266	2 092
Momsfordringar	132 326	12 561
Andra kortfristiga fordringar*	46 085	0
Summa övriga fordringar	180 677	14 653

*För mycket inbetald ränta SBAB, reglerad på avin 250331

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	486 531	436 032
Förutbetalad kabel-tv-avgift	0	38 320
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 996	158 241
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	672 526	632 593

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, SBAB	3 804 639	3 687 437
Bankmedel, Swedbank	153 301	460 449
Transaktionskonto, Swedbank	1 756 671	4 705 441
Summa kassa och bank	5 714 611	8 853 327

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2023-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	79 595 847	81 495 847
Summa övriga skulder till kreditinstitut	79 595 847	81 495 847

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,27%	2025-06-03	81 495 847	1 900 000,00	79 595 847
Summa			81 495 847	1 900 000,00	79 595 847

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 79 595 847 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	30 598	30 598
Skuld för moms	-8 238	2 856
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 854
Avräkning hyror och avgifter	-240	-240
Summa övriga skulder	22 120	35 068



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	48 700	0
Upplupna räntekostnader	0	2 732
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	47 540	12 865
Upplupna elkostnader	226 837	225 097
Upplupna värmekostnader	99 273	92 006
Upplupna revisionsarvoden	17 850	19 600
Upplupna styrelsearvoden	155 000	203 745
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 461	90 613
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	715 728	1 070 112
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 485 390	1 729 770

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 237 400	9 237 400

Haninge kommun har ställt borgen begränsad till 126 171 000 kr

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Susanne Jakobsson

Gunnel Ståhl Lindeberg

Annatoli Mihailidou

Harry Heilä

Cecylia Radecka

Viktor Waldén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen
Extern revisor

Guenoveva Loukaraova
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557546083452

Dokument

Årsredovisning 241231 RB Brf Lerduvan 231258
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-05-07 10:04:27 CEST (+0200) av Pontus
Frick (PF)
Färdigställt 2025-05-07 18:43:26 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Frick (PF)
Riksbyggen

Signerare

Susanne Jakobsson (SJ)
RB Brf Lerduvan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE JAKOBSSON"
Signerade 2025-05-07 10:08:18 CEST (+0200)

Annatoli Mihailidou (AM)
RB BRF Lerduvan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNATOLI MIHAILIDOU"
Signerade 2025-05-07 10:05:38 CEST (+0200)

Gunnel Ståhl Lindeborg (GSL)
RB BRF Lerduvan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNEL STÅHL LINDEBERG"
Signerade 2025-05-07 10:07:50 CEST (+0200)

Harry Heilä (HH)
RB BRF Lerduvan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARRY HEILÄ"
Signerade 2025-05-07 10:09:49 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546083452

Cecylia Radecka (CR)
RB BRF Lerduvan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Cecylia Laura Beatrice Radecka"
Signerade 2025-05-07 11:53:58 CEST (+0200)

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTOR WALDÉN"
Signerade 2025-05-07 10:11:26 CEST (+0200)

Guenoveva Loukaraova (GL)
RB BRF Lerduvan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUENOVEVA LOUKAROVA"
Signerade 2025-05-07 18:43:26 CEST (+0200)

Jonas Lind Bertéusen (JLB)
Rävisor AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS LIND BERTÉUSEN"
Signerade 2025-05-07 13:15:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

