

Årsredovisning 2024

Brf Pionen 3

716405-0622



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pionen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-30.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pionen 3	1992	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa - administreras av Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 24 bostadsrätter om totalt 2 000 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 079 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexander Onica	Ordförande
Bengt Holmström	Styrelseledamot
Yvonne Ingegerd Greitz	Styrelseledamot

Valberedning

Marita Loft (sammankallande), Marcus Klaar

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Emilia Kardell Dybeck	Revisor
-----------------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Takrenovering (reparation och målning) 1/2 Frejgatan, 1/2 Karlbergsvägen inkl tak soprum. Ny takfläkt Frejgatan. Rengöring och underhåll ventilation + OVK. Ny sophantering - övergång från sopnedkast och säckhämtning till hämtning i kärl och sortering av matavfall. Installation ramp för trappor på Karlbergsvägen. Åtgärdat fasadskada på Karlbergsvägen 4/5tr. HR102: ny el, ny ugn, ny spishäll. Byte Bauer styrenhet för radiatorkrets. Ändrad styrning av fjärrvärme - från utomhustemperatur till faktisk uppmätt temperatur i lägenheter via inomhussensorer
- 2023** ● Totalrenovering av en hyresrätt som ombildades till bostadsrätt och såldes. Montering av två balkonger. Montering en fransk balkong. Amortering av lånet. Installation av ny automatisk dörröppnare entren Karlbergsvägen. Radonmätning (var 10e år). Renovering entredörrar (2st).
- 2022** ● (forts) genomgång och bättringsmålning, fönsterbågar, fönsterkarmar, balkongdörrar och fönsterbleck. OVK åtgärder, rengöring och åtgärder enligt ventilationsprotokoll. Nytt passersystem entreer - Axema. Nytt bokningssystem tvättstugor och bastu - Axema. Översyn badrum och kök vattenanslutningar, slangar i samtliga lgh (i förebyggande syfte). Ny torktumlare till stora tvättstugan - Miele.
- 2021** ● Genomgång och bättringsmålning fönsterbågar, fönsterkarmar, balkongdörrar och fönsterbleck (fortsättning från 2020). Renovering/om målning utvändig fasad - slitna partier på Karlbergsvägen 1-2tr. Renovering ytskikt i lilla tvättstugan.
- 2020** ● Slipning och renovering av stengolv och trappor i trapphusen (Frejgatan & Karlbergsvägen). Genomgång och bättringsmålning av fönsterbågar, fönsterkarmar, balkongdörrar och fönsterbleck. Nya takarmaturer/belysning i stora tvättstugan och pingisrummet.
- 2019** ● Två nya tårkskåp till tvättstugan. Renovering/målning i källaren på Frejgatan & Karlbergsvägen. Energideklaration. Renovering trapphusfönster och förbättringsmålning. Målning balkonger. Nytt kök hyresrätt nr51.
- 2018** ● Relining avloppsstammar (10år garanti). Renovering fasader och fönsterbleck mot Frejgatan och Karlbergsvägen upp till 1a vån. Totalrenovering av hyresrätt nr11. Ny kondensumslare med tillhörande ventilation.
- 2017** ● Renovering av ytskikt och byte av spis i en hyresrätt renovering/målning av trapphus ommålning entredörrar och dörrar till soprum renovering entreportaler / fasad på utsidan Frejgatan & Karlbergsvägen
- 2016** ● Uppgradering en tvättstuga, nya tvättmaskiner (2st Cylinda Profesional) + centrifug (Elektrolux) renovering ytskikt i en hyresrätt
- 2015** ● Modernisering av värmesystemet - byte av samtliga radiatorventiler och montering trådlösa termostater samt installation av individuell trådlös och programmerbar styrpanel i varje lägenhet.
- 2014** ● Installation av fibernät till samtliga lägenheter
Installation av ny energieffektiv belysning (rörelsestyrd) i trapphus
- 2013** ● Målning entredörrar
Ommålning av plåttak (takhalvorna mot Karlbergsvägen och Frejgatans som ej omlagts tidigare)

- 2013 ● Montering hängränna och stuprör till gårdsmur

- 2012 ● Målning av fönsterbleck
Byte av takfläktar, rengöring och genomgång av ventilation samt OVK
Byte av tryckpump för vatten
Byte avloppsstammar i källare
Ny mangel till tvättstuga

- 2011 ● Plåtbyte ¼ av totala plåtytan (½ fastigheten på Frejgatan mot gården)
Installation av värmeslingor i rännor och stuprör

- 2010 ● Renovering ytterfönster och balkongdörrar
Renovering fasader på innergården
Renovering av ytskikt i en hyresrätt

- 2009 ● Byte till säkerhetsdörrar (delfinansierat av medlemmarna)
Totalrenovering 1st badrum i hyresrätter

- 2008 ● Energideklaration
Fuktkontroll i samtliga badrum och kök
Totalrenovering 2st badrum i hyresrätter samt byte av kyl & frys i hyresrätter
montering Bauer jonisatorutrustning för vatten och värmeledningar
Underhåll av avloppsstammar

- 2007 ● Installation av elmätare för individuell mätning

- 2006 ● Plåtbyte ¼ av totala plåtytan (½ av fastigheten på Karlbergsvägen mot gården)

- 2003 ● Ommålning av plåt på tak

- 2002 ● Renovering av gårdsmurar
Byte av undercentral

- 2000 ● Montering av balkonger

- 1998 ● Renovering av fasader och plåtdetaljer fasad

Planerade underhåll

- 2025 ● Renovering av gårdsmur
Översyn och uppdatering av brandskyddet

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård AB
Städning	Trollet i Stockholm HB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 renoverades och målades takhalvan på Frejgatan (mot gatan) och Karlbergsvägen (mot gatan).

Sophanteringen byggdes om för att övergång från sopnedkast och hämtning med sopsäck till kärl och sortering av matavfall - enligt nya krav från kommunen. Soprummen byggdes därför om och renoverades. Ramp monterades för trappan till Karlbergsvägen.

Hyresrätt 102 har fått delvis nya vitvaror och elinstallationen omdragen.

Rengöring och underhåll av ventilationskanalerna samt OVK utfördes. Takfläkten på Frejgatan gick sönder och byttes ut

Föreningen har en kassa på 7.38 miljoner vid årets slut, avkastningen på dessa har bidragit till att finansiera verksamheten.

Pengarna har varit placerade på fasträntekonton. Styrelsen har haft öppet mandat från årsstämman att placera i exempelvis fonder vid en signifikant nedgång på aktiemarknaden. Det har dock inte skett.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med +6% pga höjda avtal- och övriga kostnader (inte räntor då föreningen inte har lån)

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Fastighetsskötseln har ändrat frekvens, från 1 gång i veckan till 1gång varannan vecka och därmed halverat kostnaden.

Ändringen av sophanteringen har blivit betydligt billigare efter omläggningen till kärl och sortering av matavfall. Från en kostnad på ca 80.000 kr/år beräknas den hamna på 35.000 kr.

Nytt avtal med StockholmExergi om styrning av fjärrvärme. Tidigare styrdes inomhusvärme utifrån en utomhussensor. Nu ligger det sensorer i 12 lägenheter och styr fjärrvärmen efter faktisk inomhustemperatur. Det ger en snabbare respons på temperaturförändringar och jämnare inomhus temperatur och komfort - samt lägre kostnad.

Övriga uppgifter

Kostnaden för uppvärmning gick upp under året pga prisökningar trots att vår konsumtion blev lägre. 2024 var konsumtionen 280 MWh, att jämföras med 303 MWh år 2023. Elkonsumtionen gick ner med 4% och totala kostnaden ner med 13% beroende på ett lägre marknadspris. I stort blev priset för el på nivåer som vi hade innan pandemin och krigets utbrott. Tyvärr ökar kostanden för nätet och som vi inte kan påverka.

Under 2025 planerar föreningen att renovera gårdsmuren. och se över brandskyddet

Ränteintäkterna kommer att minska pga fallande räntor och därmed lägre sparräntor för våra pengar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 851 686	1 768 109	1 761 274	1 734 661
Resultat efter fin. poster	-63 364	-717 599	-292 262	382 065
Soliditet (%)	98	98	88	89
Yttre fond	291 000	291 000	-	252 000
Taxeringsvärde	97 000 000	97 000 000	97 000 000	84 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	668	626	595	586
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,3	57,7	56,6	56,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	597	597
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	481	481
Sparande per kvm totalyta, kr	52	3 422	-76	253
Elkostnad per kvm totalyta, kr	86	98	135	93
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	141	131	140
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	35	30	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	289	274	296	261
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	2,09	0,99
Räntekänslighet (%)	-	-	1,00	1,02

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 78 580 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Underskottet beror på ett par oförutsedda utgifter, ny takfläkt ca 50000 kr och Bauer jonisator 25000 kr som inte var med i budget. Men summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet och kassan är på +7.38 miljoner.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	7 270 476	-	-	7 270 476
Upplåtelseavgifter	8 118 121	-	-	8 118 121
Fond, yttre underhåll	291 000	-	-	291 000
Balanserat resultat	3 336 674	-717 599	-	2 619 075
Årets resultat	-717 599	717 599	-63 364	-63 364
Eget kapital	18 298 672	0	-63 364	18 235 308

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 619 075
Årets resultat	-63 364
Totalt	2 555 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	291 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-291 000
Balanseras i ny räkning	2 555 711
	2 555 711

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 851 686	1 768 109
Övriga rörelseintäkter	3	2 400	49 205
Summa rörelseintäkter		1 854 086	1 817 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 896 367	-2 363 041
Övriga externa kostnader	9	-115 412	-113 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 020	-172 020
Summa rörelsekostnader		-2 183 799	-2 648 941
RÖRELSERESULTAT		-329 714	-831 628
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		266 349	129 227
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	0	-15 198
Summa finansiella poster		266 349	114 029
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-63 364	-717 599
ÅRETS RESULTAT		-63 364	-717 599

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	11 128 017	11 300 037
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 128 017	11 300 037
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 128 017	11 300 037
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 862	19 022
Övriga fordringar	13	3 004	29 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	111 713	158 675
Summa kortfristiga fordringar		144 579	206 978
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 384 218	7 221 689
Summa kassa och bank		7 384 218	7 221 689
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 528 797	7 428 667
SUMMA TILLGÅNGAR		18 656 814	18 728 704

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 388 597	15 388 597
Fond för yttre underhåll		291 000	291 000
Summa bundet eget kapital		15 679 597	15 679 597
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 619 075	3 336 674
Årets resultat		-63 364	-717 599
Summa fritt eget kapital		2 555 711	2 619 075
SUMMA EGET KAPITAL		18 235 308	18 298 672
Avsättningar			
Avsättningar		73 500	73 500
Summa avsättningar		73 500	73 500
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		25 000	25 000
Summa långfristiga skulder		25 000	25 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		93 080	73 112
Skatteskulder		3 576	2 428
Övriga kortfristiga skulder		1 401	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	224 949	256 052
Summa kortfristiga skulder		323 006	331 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 656 814	18 728 704

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-329 714	-831 628
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	172 020	172 020
	-157 694	-659 608
Erhållen ränta	320 859	16 847
Erlagd ränta	0	-21 772
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	163 165	-664 533
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 890	14 270
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 526	-28 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162 529	-678 772
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-379 843
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-379 843
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	8 118 121
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	7 118 121
ÅRETS KASSAFLÖDE	162 529	6 059 506
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 221 689	1 162 183
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 384 218	7 221 689

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pionen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,3 %
Fastighetsförbättringar	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 016 988	937 548
Hysesintäkter, bostäder	705 150	686 787
Kabel-TV/Bredband	25 920	25 164
Intäktsreduktion	-2 550	0
El	202	0
El, moms	97 860	106 947
Övriga intäkter	8 116	11 663
Summa	1 851 686	1 768 109

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	2
Elprisstöd	0	49 003
Övriga rörelseintäkter	2 400	200
Summa	2 400	49 205

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	33 048	36 012
Besiktning och service	115 041	81 059
Städning	46 960	64 328
Trädgårdsarbete	23 172	1 337
Övrigt	1 407	32 412
Summa	219 628	215 148

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	448 814	436 505
Bostäder	123 751	601 492
Bostäder VVS	8 237	0
Tvättstuga	1 585	12 599
Trapphus/port/entr	0	45 718
Dörrar och lås/porttele	8 942	0
Ventilation	45 038	0
Hissar	3 569	0
Tak	174 444	41 379
Fönster	23 345	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	12 966
Summa	837 725	1 150 659

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Balkonger	0	118 313
Summa	0	118 313

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	177 938	202 852
Återbetalning elstöd	0	27 490
Uppvärmning	329 112	293 927
Vatten	93 766	72 127
Sophämtning	61 569	99 192
Grovsopor, tidningar	19 666	33 244
Summa	682 051	728 832

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	68 312	64 475
Kabel-TV	15 088	14 356
Bredband	27 924	26 766
Fastighetsskatt	45 640	44 492
Summa	156 964	150 089

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	35 931	32 107
Förbrukningsmaterial	11 916	9 681
Övriga förvaltningskostnader	7 091	16 602
Ekonomisk förvaltning	52 856	50 884
Bankkostnader	5 585	4 607
Tillsynsavgifter Myndigheter	2 033	0
Summa	115 412	113 880

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	0	15 198
Summa	0	15 198

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 621 929	13 242 086
Årets inköp	0	379 843
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 621 929	13 621 929
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 321 892	-2 149 872
Årets avskrivning	-172 020	-172 020
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 493 912	-2 321 892
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 128 017	11 300 037
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 500 000</i>	<i>1 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	67 000 000	67 000 000
Summa	97 000 000	97 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 313	120 313
Utgående anskaffningsvärde	120 313	120 313
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-120 313	-120 313
Utgående avskrivning	-120 313	-120 313
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 004	29 281
Summa	3 004	29 281

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 659	6 464
Försäkringspremier	17 240	16 401
Kabel-TV	3 792	3 772
Bredband	6 444	6 444
Förvaltning	13 707	13 214
Inkomsträntor	57 870	112 380
Summa	111 713	158 675

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 725	16 532
Fastighetsskötsel	1 625	0
Städning	0	7 799
El	19 586	33 302
Uppvärmning	46 634	42 435
Vatten	15 637	12 531
Förutbetalda avgifter/hyror	135 742	143 453
Summa	224 949	256 052

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	2 867 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att sänka årsavgiften 2025-01-01 med 12% beroende på effektivisering, nya soptaxor i om köp och ett fjärrvärmeavtal med StockholmExergi som ger föreningen rabatterat pris med 43%!

Underskrifter

Stockholm, 2025-02-20

Ort och datum



Alexander Onica
Ordförande



Bengt Holmström
Styrelseledamot



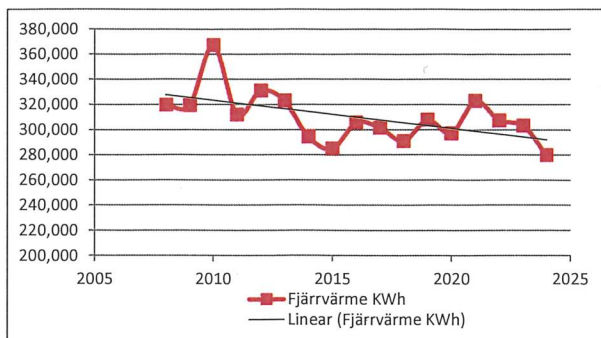
Yvonne Ingegerd Greitz
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-02-18

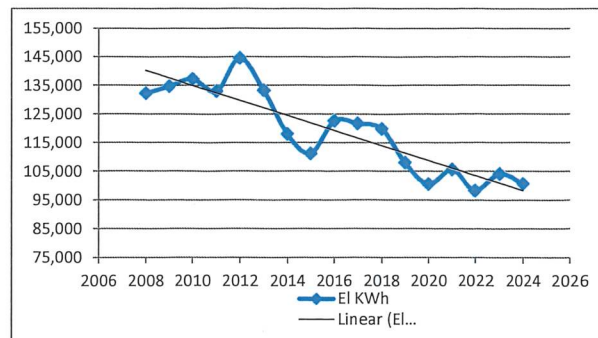


Emilia Kardell Dybeck
Revisor

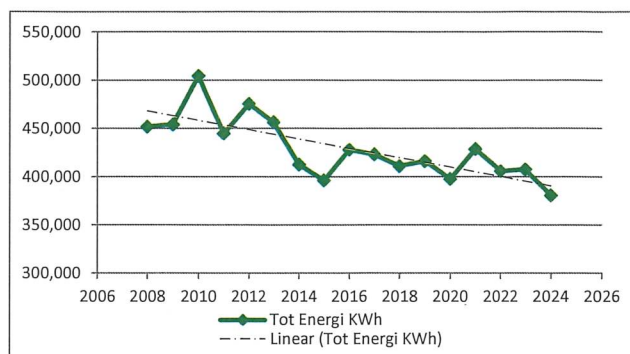
Energigrafer



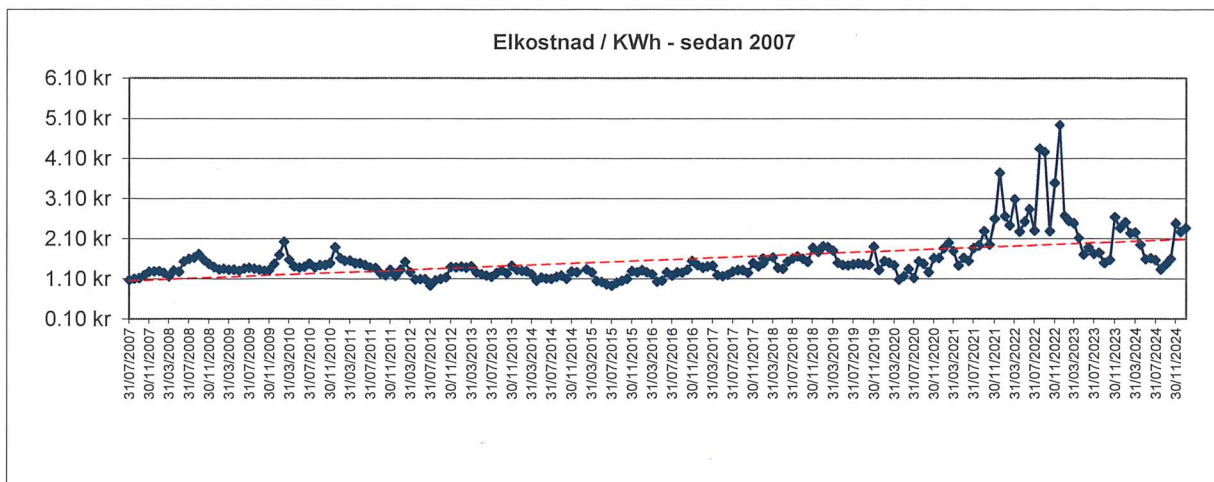
Röd = förbrukning av fjärrvärme - långsiktigt nedgående trend, men sista åren har det vänt upp något



Blå = elförbrukning - nedåtgående trend



Grön = total energikonsumtion = fjärrvärme + el - har varit nedåtgående men har stagnerat senaste åren



Elpriset per KWh inklusive skatter - en stabil serie historiskt, men mycket volatilitet 2021-2023 verkar ha skiftat nivå från ett tidigare snitt på ca 1.50 kr till runt 2.00 kr