

## Signera årsredovisning - Botema

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 17-202506231004-219893.pdf

Storlek: 5282557 byte

Hashvärde SHA256:

e3852a807617f37f935e6c97dd45a1e0a04a2e3b42eaed9705c23e346058d153

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 6:

**PETRA VON SCHMALENSEE**

Signerat med BankID 2025-06-23 10:23 Ref: 01979be2-a16e-74f6-8a02-18491ff2411d

**PATRIK IVERT**

Signerat med BankID 2025-06-23 10:36 Ref: 01979bed-eb9e-79d0-8ac1-a03f7941b37a

**ANNA SAHLIN**

Signerat med BankID 2025-06-23 10:44 Ref: 01979bf4-dd4b-7bd3-9ae4-8201f967b79b

**Olle Leo Sebastian Sjökvist**

Signerat med BankID 2025-06-23 10:47 Ref: 01979bf8-4a0f-731c-8418-d2465f470d6f

**NINO ARMONI**

Signerat med BankID 2025-06-24 09:55 Ref: 0197a0ef-0104-7d53-a08e-8e2901d157d3

**Jan Erik Gidlöf**

Signerat med BankID 2025-06-25 09:20 Ref: 0197a5f5-167f-7584-a0b9-42eba5c6ee9a

# Årsredovisning

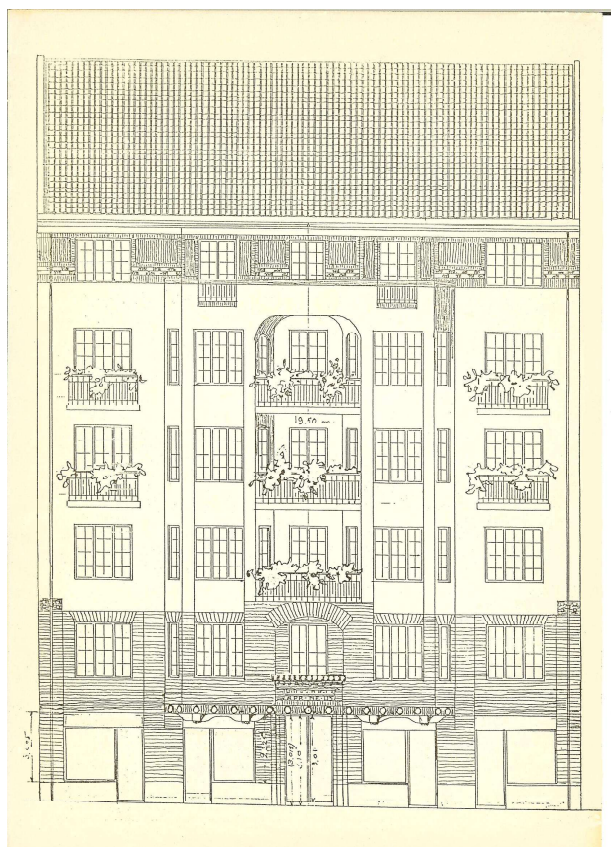
för

## BRF Björken

702000-1900

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för BRF Björken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-12-22 som Bostadsföreningen Björken u.p.a. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades någon gång under 1980-talet och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-25 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Rörstrandsgatan 4 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Gjutaren 26          | 1920    | Stockholm |

Föreningen äger tomtmarken som huset står på.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme. Leverantör är Fortum Värme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912-1914 och består av ett flerbostadshus i 6 våningar. Under augusti 2019 blev plan 6 som tidigare var råvind klar och ombyggd till lägenhet 1601.

Byggnadernas totalyta inklusive vindsvåning uppgår till 1864 kvadratmeter, varav 1620 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 244 kvadratmeter utgör lokalyta. I samband med omdisponering av ytor samt tillkommande BRF lägenhet har omtaxering av fastigheten för 2020 skett.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | 6 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 4     | 0     | 3     | 5     | 5     | 1     |

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

| Verksamhet                                                     | Yta m2 | Löptid t.o.m |
|----------------------------------------------------------------|--------|--------------|
| Mellqvist Café (Tamper AB)                                     | 96     | 2028-12-31   |
| Mellqvist Café (Tamper AB)<br>- källarutrymme och del i sophus | 16     | 2025-06-30   |
| Thelins Konditori AB                                           | 148    | 2028-04-30   |
| Thelins Konditori AB<br>- källarutrymme och del i sophus       | 10     | 2025-10-31   |

Mellqvist Café (Tamper AB) har utökat sin hyresyta av källarutrymme fr.o.m. 1 december 2019 med 1 kvm extra förråd på gården och 6 kvm mer i källaren då de hyr omklädningsrum med dusch och wc. Från tidigare 9 kvm så hyrs nu 16 kvm i källarutrymme och del i sophus.

Thelins Konditori AB hyr i sin tur fr.o.m. 1 december 2018 ut i andra hand till bolag i koncernen D & E Konditori AB.

Samtliga m2 ytor uppmätta inför hyresförhandling.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan. Underhållsplanen har reviderats under 2022. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning och pantförskrivningar

Följande har skötts av SBC AB, Sveriges Bostadsrättscentrum AB:

- Teknisk förvaltning
- Fastighetsskötsel

Föreningen är med i Stockholms Fastighetsägareförening.

OVK - Obligatorisk ventilationskontroll utfördes i Fastigheten av Danderydssotarn och är godkänd och klar med Intyg med besiktningsdatum 2019-06-19. Nästa OVK besiktning ska utföras innan 2025-06-25.



## Övriga avtal

- Städ - Ren Standard AB
- Hissar - Stockholms Hiss-Service AB
- Tak och snöskottning - Norin & Hedlund AB
- Bredband & TV- Stockholms Stadsnät har dragit in bredband 2016 i fastigheten. Omförhandlat 2022-10-26 med ett 3-årsavtal med internet upp till 1000/1000 Mbit/s. Avtal har tecknats med TV via SAPPA.
- Trädgårdsmästare Suzanne Fallai på Frilans Finans Sverige AB

## Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

| <i>Genomförd åtgärd</i>                                     | <i>År</i>                 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Installation av fjärrvärme                                  | 1990                      |
| Omläggning av taket mot gården                              | 2006                      |
| Lagning och omputsning/färgning av gårdsfasad               | 2006                      |
| Nya balkonger                                               | 2006, 2011, 2019 och 2021 |
| Målning fönster mot gatan                                   | 2007                      |
| Renovering av trapphusen                                    | 2009                      |
| Rörstambyte                                                 | 2009                      |
| Elstambyte                                                  | 2009                      |
| Elvärmekabel i hängrännor & stuprör                         | 2011                      |
| Målning fönster mot gården                                  | 2011-2012                 |
| Ommålning av första entréhall                               | 2013                      |
| Installation av automatiska dörröppnare                     | 2013                      |
| Installation av bredband                                    | 2015                      |
| Installation av säkerhetsdörrar                             | 2016                      |
| Förvärv av lägenhet 1001, 26 kvm, bv                        | 2017                      |
| Renovering av innergård med pergola/gatsten/växter          | 2018                      |
| Byggt uppvärmda förråd på innergård                         | 2018                      |
| Renoverat källare och byggt källarförråd                    | 2018                      |
| Inrett omklädningsrum med dusch/WC i källare                | 2018                      |
| Ombyggnation av råvind till lägenhet                        | 2018-2019                 |
| Helt nytt plåttak förutom takfot                            | 2019                      |
| Totalrenoverad WC i trapphus (halv trappa ner)              | 2019                      |
| Ny större hisskorg i massiv ek med speglar & kupoltak       | 2019                      |
| Nya smidesgallergrindar bv-plan 5                           | 2019                      |
| Ommålat hisschakt                                           | 2019                      |
| Ny mer tidsenlig trapphusbelysning plan 0,5-5,5             | 2019                      |
| Automatisk öppnare av hissgrind entréplan & 3tr             | 2020                      |
| Ny undercentral i pannrum                                   | 2021                      |
| Byte av rörstammar i golv, lokal i gårdshus till tvättstuga | 2022                      |
| Renoverat fönster mot gatan                                 | 2023                      |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

- Elementet och skåpet på bottenvåningen har renoverats och målats om.
- Stockholm Vatten och Avfall har påbörjat renovering av vatten-, spill- och dagvattenledningar på Rörstrandsgatan.

## Medlemsinformation

Antalet bostadsrättslägenheter är 18 st inklusive vindsvåning och antalet lokaler är 4 st i föreningen.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året. Baseras på kontraktsdatum.

Antal medlemmar 2024-01-01: 29

Tillkommande medlemmar under 2024: 4

Avgående medlemmar under 2024: 3

Antal medlemmar 2024-12-31: 28

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                       |           |            |
|-----------------------|-----------|------------|
| Patrik Ivert          | Ledamot   | Ordförande |
| Nino Armoni           | Ledamot   |            |
| Petra von Schmalensee | Ledamot   |            |
| Leo Sjökvist          | Ledamot   |            |
| Anna Sahlin           | Ledamot   |            |
| Charlotta Wikberg     | Suppleant |            |

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen eller annan person som styrelsen utsett för detta.

Styrelsen har under året avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Revisor

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Jan Gidlöf             | Ordinarie |
| Niklas Von Schmalensee | Suppleant |

Valberedning

Ulrika Nilsson och Cecilia Armoni.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls senast den 29 maj 2024.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                              | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                           | 1 480       | 1 411       | 1 312       | 1 281       | 1 342       |
| Resultat efter finansiella poster                         | 231         | -341        | -177        | -535        | 362         |
| Soliditet (%)                                             | 82          | 81          | 82          | 81          | 83          |
| Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)                       | 160         | 160         | 156         | 156         | 156         |
| Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta                     | 1 102       | 1 102       | 1 101       | 1 276       | 1 276       |
| Skuldsättning per kvm totalyta*                           | 944         | 944         | 0           | 0           | 0           |
| Sparande per kvm totalyta (kr)*                           | 207         | 176         | 0           | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)*                                      | 7           | 7           | 1           | 0           | 0           |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr)*                      | 261         | 230         | 227         | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter* | 17          | 18          | 0           | 0           | 0           |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

\* Nytt nyckeltal för år 2023.

## **Föreningens ekonomi.**

### *Årets resultat*

Föreningens ekonomi har utvecklats positivt under året. Årets resultat visar en vinst på 230 627 kronor, exklusive avskrivningar uppgår resultatet till 333 162 kronor. Efter justeringar för förändringar i rörelsekapitalet uppgår det totala kassaflödet till 228 931 kronor. Detta stärker föreningens likviditet och ger en stabil grund för framtida investeringar och underhåll.

Föreningen fortsätter att arbeta strategiskt för en långsiktigt hållbar ekonomi genom en väl avvägd balans mellan investeringar, underhåll och kostnadseffektivitet. Större åtgärder finansieras direkt för att upprätthålla transparens i redovisningen och undvika långsiktiga finansiella åtaganden. Intäkterna från lokalhyresgäster är en viktig del av föreningens ekonomi och bidrar till att hålla årsavgifterna på en stabil nivå. Styrelsen har ett fortsatt fokus på att optimera driftskostnader och planera underhållsinsatser för att säkerställa ett ekonomiskt hållbart

Värt att notera är att föreningen har som princip att ta kostnaden för en investering direkt, istället för att skriva av kostnaden över flera år. T ex ska stambytet i gårdslokalen att hålla i decennier. Denna redovisningsprincip gör det tydligare att följa föreningens ekonomi, även om resultatet påverkas negativt för det år investeringen betalas.

En fortsatt god ekonomi är beroende av i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna. Vidare är Föreningens intäkter från lokalhyresgäster viktiga för föreningens ekonomi och att föreningen är behjälplig för att de ska kunna driva sina verksamheter framgångsrikt.

### *Lån*

Föreningen har lån hos Stadshypotek/Handelsbanken på 1 785 000 kr. För villkor se not 9.  
Föreningen har totalt amorterat lån på 8 274 000 kr sedan 2018.

### *Skatter och avgifter*

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 630 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

### Förändringar i eget kapital

|                                | Medlems<br>insatser | Upplåtelse<br>avgift | Fond för<br>yttre UH | Ansamlad<br>förlust | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 472 000             | 12 076 000           | 2 410 239            | -4 080 723          | -340 588          | 10 536 928        |
| Disp av föreg års resultat     |                     |                      |                      | -340 588            | 340 588           | 0                 |
| Förändring under året          |                     |                      | 247 116              | -247 116            | 230 627           | 230 627           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>472 000</b>      | <b>12 076 000</b>    | <b>2 657 355</b>     | <b>-4 668 427</b>   | <b>230 627</b>    | <b>10 767 555</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| balanserat resultat | -4 668 427        |
| årets vinst         | 230 627           |
|                     | <b>-4 437 800</b> |

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                            |                   |
| Avsättning till yttre fond enligt stadgarna | 247 116           |
| i ny räkning överföres                      | -4 684 916        |
|                                             | <b>-4 437 800</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning                                  | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 1   | 1 479 647                 | 1 410 883                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 2   | 13 712                    | 29 447                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>1 493 359</b>          | <b>1 440 330</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                              | 3   | -632 534                  | -1 038 326                |
| Driftskostnader                                  | 4   | -295 795                  | -372 453                  |
| Övriga förvaltnings- och externa kostnader       | 5   | -121 237                  | -160 144                  |
| Personalkostnader                                | 6   | -37 651                   | -14 374                   |
| Avskrivningar                                    | 7   | -102 535                  | -102 535                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-1 189 752</b>         | <b>-1 687 832</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>303 607</b>            | <b>-247 502</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 3 945                     | 7 084                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -76 925                   | -100 170                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-72 980</b>            | <b>-93 086</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>230 627</b>            | <b>-340 588</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>230 627</b>            | <b>-340 588</b>           |



| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     |     | 140 624    | 148 437    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 140 624    | 148 437    |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 140 624    | 148 437    |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 255 443    | 204 456    |
| Övriga fordringar                            |     | 1 212      | 381        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 29 696     | 32 490     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 286 351    | 237 327    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 856 907    | 627 976    |
| Summa kassa och bank                         |     | 856 907    | 627 976    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 143 258  | 865 303    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 1 283 882  | 1 013 740  |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |            |            |
| Eget kapital                                 |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 472 000    | 472 000    |
| Upplåtelseavgift                             |     | 12 076 000 | 12 076 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 657 355  | 2 410 239  |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 15 205 355 | 14 958 239 |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -4 668 427 | -4 080 722 |
| Årets resultat                               |     | 230 627    | -340 588   |
| Summa ansamlad förlust                       |     | -4 437 800 | -4 421 310 |
| Summa eget kapital                           |     | 10 767 555 | 10 536 929 |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 8   | 11 867 675 | 11 962 397 |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 1 785 000  | 1 785 000  |
| Leverantörsskulder                           |     | 37 403     | 97 371     |
| Skatteskulder                                |     | -9 954     | 9 362      |
| Övriga skulder                               |     | 117 414    | 97 160     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 454 139    | 450 315    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | -9 483 673 | -9 523 189 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 1 283 882  | 1 013 740  |

| Kassaflödesanalys                                                                 | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |     | 230 627                   | -340 588                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 102 535                   | 102 535                   |
| Betald skatt                                                                      |     | -20 147                   | 9 700                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>313 015</b>            | <b>-228 353</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |     | -50 987                   | -6 092                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | 2 794                     | -14 443                   |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | -59 968                   | -261 717                  |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | 24 077                    | 43 491                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>228 931</b>            | <b>-467 114</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>228 931</b>            | <b>-467 114</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 627 976                   | 1 251 341                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>856 907</b>            | <b>784 227</b>            |

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

|              |     |
|--------------|-----|
| Byggnader    | 100 |
| Ombyggnation | 133 |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

### Not 1 Nettoomsättning

|                   | 2024             | 2023             |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter       | 251 234          | 251 973          |
| Hyror lokaler     | 1 135 493        | 1 065 989        |
| Fast.skatt m moms | 85 720           | 85 720           |
| Terrassavgift     | 7 200            | 7 200            |
|                   | <b>1 479 647</b> | <b>1 410 882</b> |

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                      | 2024          | 2023          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Överlåt.och pant.avg | 4 872         | 2 321         |
| Brandkontoret        | 8 840         | 8 300         |
| Andrahandsuthyrning  | 0             | 5 687         |
| Elstöd               | 0             | 13 139        |
|                      | <b>13 712</b> | <b>29 447</b> |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                         | 2024            | 2023              |
|-------------------------|-----------------|-------------------|
| Övriga reparationer     | -70 400         | -560 642          |
| Markytor, trädgård      | -68 250         | -37 880           |
| El                      | -57 793         | -68 195           |
| Värme                   | -324 768        | -285 995          |
| Vatten och avlopp       | -111 323        | -80 166           |
| Sophämtning/renhållning | 0               | -5 448            |
|                         | <b>-632 534</b> | <b>-1 038 326</b> |

### Not 4 Driftskostnader

|                            | 2024            | 2023            |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Städning                   | -26 355         | -25 283         |
| Hisservice                 | -28 993         | -28 566         |
| Övriga fastighetskostnader | -19 543         | -101 267        |
| Fastighetsförsäkring       | -41 000         | -34 665         |
| Kabel-tv                   | -10 875         | -7 875          |
| Bredband                   | -28 344         | -35 514         |
| F-skötsel                  | -15 558         | -15 011         |
| Fastighetsskatt            | -115 060        | -114 322        |
| Snöröjning                 | -10 067         | -9 949          |
|                            | <b>-295 795</b> | <b>-372 452</b> |

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

|                       | 2024            | 2023            |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga kostnader      | -246            | -120            |
| Konsulttjänster       | -58 000         | -101 782        |
| Fastighetsförvaltning | -51 725         | -48 813         |
| Bankkostnader         | -5 585          | -3 803          |
| Föreningsavg          | -5 681          | -5 626          |
|                       | <b>-121 237</b> | <b>-160 144</b> |

### Not 6 Personalkostnader

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Personalkostnader            | -28 650        | -10 938        |
| Lagstadgade sociala avgifter | -9 001         | -3 436         |
|                              | <b>-37 651</b> | <b>-14 374</b> |

### Not 7 Avskrivningar

|                       | 2024            | 2023            |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnad               | -23 278         | -23 278         |
| Ombyggnad             | -71 444         | -71 444         |
| Markiser till pergola | -7 813          | -7 813          |
|                       | <b>-102 535</b> | <b>-102 535</b> |

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>              |                   |                   |
| Vid årets början                                                       | 2 328 229         | 2 328 229         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                      | <b>2 328 229</b>  | <b>2 328 229</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                          |                   |                   |
| Vid årets början                                                       | -320 102          | -296 824          |
| Årets avskrivningar enligt plan                                        | -23 278           | -23 278           |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                                | <b>-343 380</b>   | <b>-320 102</b>   |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                             | <b>1 984 849</b>  | <b>2 008 127</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                  |                   |                   |
| Byggnad                                                                | 25 800 000        | 25 800 000        |
| Mark                                                                   | 56 572 000        | 56 572 000        |
|                                                                        | <b>82 372 000</b> | <b>82 372 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                                    |                   |                   |
| Bostäder                                                               | 73 800 000        | 73 800 000        |
| Lokaler                                                                | 8 572 000         | 8 572 000         |
|                                                                        | <b>82 372 000</b> | <b>82 372 000</b> |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>                       |                   |                   |
| Vid årets början                                                       | 10 407 930        | 10 407 930        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                      | <b>10 407 930</b> | <b>10 407 930</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                          |                   |                   |
| Vid årets början                                                       | -1 797 410        | -1 725 966        |
| Årets avskrivningar enligt plan                                        | -79 257           | -79 257           |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                                | <b>-1 876 667</b> | <b>-1 805 223</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                             | <b>8 531 263</b>  | <b>8 602 707</b>  |
| <b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b> |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                     | 1 984 849         | 2 008 127         |
| Ombyggnad                                                              | 7 657 076         | 7 728 520         |
|                                                                        | <b>9 641 925</b>  | <b>9 736 647</b>  |

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                         | 3,800          | 2025-02-04                | 1 785 000                | 1 785 000                |
|                                      |                |                           | <b>1 785 000</b>         | <b>1 785 000</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 1 785 000                | 1 785 000                |

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen.  
Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

**Not 10 Ställda säkerheter**

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 10 591 000        | 10 591 000        |
|                      | <b>10 591 000</b> | <b>10 591 000</b> |



## Underskrifter

Stockholm

Patrik Ivert  
Ordförande

Petra von Schmalensee

Nino Armoni

Anna Sahlin

Leo Sjökvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan Gidlöf  
Revisor