

# Årsredovisning 2024

## Brf Vårdtornet 11

716419-2275



## Allmänt om verksamheten

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

## Registreringsdatum hos Bolagsverket

Föreningen registrerades den 14 januari 1985. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 25 januari 1985. Föreningens gällande stadgar registrerades den 4 juli 2017.

## Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

## Äkta förening

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

## Moms

Föreningen är momsregistrerad för 204 m<sup>2</sup> lokalytor.

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Vårdtornet 11        | 1985    | Stockholm |

Marken innehåves med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningens fastighet, Vårdtornet 11, bebyggdes 1898. Värdeår är 1965. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 22 bostadsrätter om totalt 1 201 m<sup>2</sup> och 2 hyreslokaler om 254 m<sup>2</sup>. Byggnadens totalyta är 1 455 m<sup>2</sup>.

## Lägenhetsfördelning:

|      |               |
|------|---------------|
| 8 st | 1 rum och kök |
| 8 st | 2 rum och kök |
| 6 st | 3 rum och kök |

## Föreningens lokalkontrakt:

| Verksamhet          | Yta (m <sup>2</sup> ) | Löptid till och med |
|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Solarium            | 50                    | 31 januari 2028     |
| Kontor och verkstad | 204                   | 30 september 2026   |

### **Styrelsens sammansättning**

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Sten Wiedling       | Ordförande |
| Anton Berg          | Ledamot    |
| Mathias Wilhelmsson | Ledamot    |
| Mikael Dahlgren     | Ledamot    |
| William Hagberg     | Ledamot    |
| Pier Lundmark       | Ledamot    |
| Marco Koivisto      | Suppleant  |

### **Valberedning**

William Hagberg  
Mathias Wilhelmsson

### **Revisorer**

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| David Österdahl | Revisor   |
| Eva Berggren    | Suppleant |

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen.

### **Stämma och styrelsesammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2024. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### **Avtal med leverantörer**

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning | Simpleko AB    |
| Fastighetsskötsel                              | Styrelsen      |
| Bevakningsavtal och snöröjning av tak          | NP-gruppen     |
| TV och internetanslutning                      | Tele2 (Comhem) |

### **Övrig verksamhetsinformation**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expediti-  
onsavgift på 2,5% av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av  
basbeloppet vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i  
andra hand, får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får  
uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

**Väsentliga ekonomiska händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 13 508 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 57 886 kronor. Detta har kostnadsförts.

Årsavgifterna har varit oförändrade mellan 1993 och 2023. Den 1 januari 2024 och 2025 höjdes avgifterna med 3 %. Styrelsen bedömer att årsavgifterna kommer att behöva höjas i samma storleksordning under de kommande åren.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 stycken. Under året tillkom 3 medlemmar och 4 medlemmar avgick. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen.

Under året har skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 153 704  | 1 120 267  | 1 070 297  | 1 041 559  |
| Resultat efter fin. poster                         | 106 748    | 107 574    | -2 387 242 | -110 420   |
| Soliditet (%)                                      | 34         | 30         | 29         | 65         |
| Yttre fond                                         | 334 404    | 167 202    | 1 132 385  | 988 175    |
| Taxeringsvärde                                     | 55 734 000 | 55 734 000 | 55 734 000 | 48 070 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 624        | 606        | 606        | 606        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 65,0       | 64,6       | 67,0       | 57,0       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 3 144      | 3 696      | 3 716      | 1 656      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 595      | 3 050      | 3 068      | 1 367      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 169        | 216        | 254        | 55         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 20         | 27         | 24         | 20         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 131        | 125        | 111        | 119        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 52         | 19         | 39         | 36         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 203        | 171        | 175        | 175        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,63       | 2,69       | 2,29       | 1,15       |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,04       | 6,10       | 6,13       | 2,73       |

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

Förändringar i eget kapital

|                                              | 2023-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31       |
|----------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                                     | 1 362 884        | -                                            | -                               | 1 362 884        |
| Upplåtelseavgifter                           | 1 059 331        | -                                            | -                               | 1 059 331        |
| Fond, yttre<br>underhåll                     | 167 202          | -                                            | 167 202                         | 334 404          |
| Avgår<br>försäljningskostnader<br>upplåtelse | -15 000          | -                                            | -                               | -15 000          |
| Balanserat resultat                          | -831 148         | 107 574                                      | -167 202                        | -890 776         |
| Årets resultat                               | 107 574          | -107 574                                     | 106 748                         | 106 748          |
| <b>Eget kapital</b>                          | <b>1 850 843</b> | <b>0</b>                                     | <b>106 748</b>                  | <b>1 957 591</b> |

Resultatdisposition

|                                                           |                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                 |
| Balanserat resultat                                       | -890 776        |
| Årets resultat                                            | 106 748         |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-784 028</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                 |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 167 202         |
| Balanseras i ny räkning                                   | -951 230        |
|                                                           | <b>-784 028</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                  |                  |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 153 704        | 1 120 266        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 1                | 5 471            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 153 705</b> | <b>1 125 737</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                  |                  |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -691 584         | -699 263         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -125 519         | -118 559         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -80 820          | -80 820          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-897 923</b>  | <b>-898 641</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>255 783</b>   | <b>227 095</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                  |                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 200              | 173              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -149 235         | -119 694         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-149 035</b>  | <b>-119 521</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>106 748</b>   | <b>107 574</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>106 748</b>   | <b>107 574</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 11  | 5 398 348        | 5 466 688        |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 12 501           | 24 981           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>5 410 849</b> | <b>5 491 669</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>5 410 849</b> | <b>5 491 669</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 0                | 35 350           |
| Övriga fordringar                             | 13  | 11 346           | 9 717            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 57 787           | 54 527           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>69 133</b>    | <b>99 594</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                |     | 646 502          | 1 043 375        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>646 502</b>   | <b>1 043 375</b> |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>715 635</b>   | <b>1 142 969</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>6 126 484</b> | <b>6 634 638</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 2 407 215        | 2 407 215        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 476 189          | 301 187          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 883 404</b> | <b>2 708 402</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | -890 776         | -831 148         |
| Årets resultat                               |        | 106 748          | 107 574          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-784 028</b>  | <b>-723 574</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>2 099 376</b> | <b>1 984 828</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 3 700 889        | 4 413 389        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>3 700 889</b> | <b>4 413 389</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 75 000           | 25 000           |
| Leverantörsskulder                           |        | 68 732           | 41 401           |
| Skatteskulder                                |        | 3 578            | 5 783            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 15 001           | 16 249           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 163 908          | 147 988          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>326 219</b>   | <b>236 421</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>6 126 484</b> | <b>6 634 638</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>255 783</b>   | <b>227 095</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 80 820           | 80 820           |
|                                                                                 | <b>336 603</b>   | <b>307 915</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 200              | 173              |
| Erlagd ränta                                                                    | -142 673         | -114 499         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>194 130</b>   | <b>193 589</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 30 461           | 3 904            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 33 236           | 29 074           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>257 827</b>   | <b>226 567</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Bundet eget kapital                                                             | 7 800            | 7 800            |
| Amortering av lån                                                               | -662 500         | -25 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-654 700</b>  | <b>-17 200</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-396 873</b>  | <b>209 367</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 043 375</b> | <b>834 008</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>646 502</b>   | <b>1 043 375</b> |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vårdtornet 11 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 avlösering skett.

#### 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                         | 100 år   |
| Om- och tillbyggnad före 2014   | 20-50 år |
| Maskiner och andra tekniska anl | 5-10 år  |
| Inventarier, verktyg och Inst   | 5 år     |

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 423 199 (1 423 199) kronor.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                           | 2024             | 2023             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder     | 749 376          | 727 548          |
| Hysesintäkter, lokaler    | 377 532          | 354 425          |
| Debiterad fastighetsskatt | 17 340           | 17 340           |
| Pantförskrivningsavgift   | 5 157            | 4 725            |
| Överlåtelseavgift         | 4 299            | 7 773            |
| Övriga intäkter           | 0                | 8 455            |
| <b>Summa</b>              | <b>1 153 704</b> | <b>1 120 266</b> |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024     | 2023         |
|--------------------------|----------|--------------|
| Öres- och kronutjämnning | 1        | 1            |
| Elstöd                   | 0        | 5 470        |
| <b>Summa</b>             | <b>1</b> | <b>5 471</b> |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Städning               | 41 172        | 43 054        |
| Sotning                | 33 310        | 0             |
| Besiktning och service | 0             | 6 772         |
| Yttre skötsel          | 12 883        | 34 216        |
| <b>Summa</b>           | <b>87 365</b> | <b>84 043</b> |

NOT 5, REPARATIONER

|              | 2024          | 2023          |
|--------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 13 508        | 20 418        |
| <b>Summa</b> | <b>13 508</b> | <b>20 418</b> |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                                   | 2024          | 2023           |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Planerat underhåll                | 57 886        | 50 000         |
| Planerat underhåll installationer | 0             | 76 299         |
| <b>Summa</b>                      | <b>57 886</b> | <b>126 299</b> |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 28 917         | 38 571         |
| Uppvärmning  | 190 272        | 181 885        |
| Vatten       | 75 536         | 27 915         |
| Sophämtning  | 53 805         | 45 768         |
| <b>Summa</b> | <b>348 531</b> | <b>294 139</b> |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 68 698         | 61 726         |
| Kabel-TV/Bredband      | 62 396         | 60 340         |
| Fastighetsskatt        | 53 200         | 52 298         |
| <b>Summa</b>           | <b>184 294</b> | <b>174 364</b> |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 0              | 1 222          |
| Övriga förvaltningskostnader | 32 769         | 33 084         |
| Ekonomisk förvaltning        | 64 046         | 60 836         |
| Överlåtelsekostnad           | 4 299          | 7 773          |
| Pantsättningskostnad         | 5 157          | 4 725          |
| Övriga externa tjänster      | 19 248         | 10 919         |
| <b>Summa</b>                 | <b>125 519</b> | <b>118 559</b> |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

| RESULTATPOSTER                                      | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 149 235        | 119 633        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | 61             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>149 235</b> | <b>119 694</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 6 702 394         | 6 702 394         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>6 702 394</b>  | <b>6 702 394</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 235 706        | -1 167 366        |
| Årets avskrivning                             | -68 340           | -68 340           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 304 046</b> | <b>-1 235 706</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>5 398 348</b>  | <b>5 466 688</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>2 308 284</i>  | <i>2 308 284</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 18 734 000        | 18 734 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 37 000 000        | 37 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>55 734 000</b> | <b>55 734 000</b> |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 276 391         | 276 391         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>276 391</b>  | <b>276 391</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -251 411        | -238 931        |
| Avskrivningar                         | -12 480         | -12 480         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-263 891</b> | <b>-251 411</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>12 501</b>   | <b>24 981</b>   |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|---------------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto               | 9 913         | 9 717        |
| Övriga fordringar         | 1 433         | 0            |
| <b>Summa</b>              | <b>11 346</b> | <b>9 717</b> |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

| INTÄKTER                                            | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 253         | 5 930         |
| Försäkringspremier                                  | 35 694        | 32 998        |
| Kabel-TV/Bredband                                   | 15 840        | 15 599        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>57 787</b> | <b>54 527</b> |

NOT 15, SKULDER TILL

| KREDITINSTITUT        | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2026-01-21               | 3,89 %                  | 1 338 389           | 1 975 889           |
| Nordea                | 2027-06-16               | 3,99 %                  | 2 437 500           | 2 462 500           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>3 775 889</b>    | <b>4 438 389</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 75 000              | 25 000              |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 400 889 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

| INTÄKTER                                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 517          | 0              |
| El                                                  | 3 070          | 3 118          |
| Uppvärmning                                         | 26 344         | 26 701         |
| Utgiftsräntor                                       | 13 949         | 7 387          |
| Vatten                                              | 12 594         | 10 095         |
| Renhållning                                         | 6 060          | 4 683          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 98 374         | 96 004         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>163 908</b> | <b>147 988</b> |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 5 081 000  | 5 081 000  |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inget att rapportera.

## Underskrifter

*Stockholm den 19-maj 2025*

Ort och datum



Anton Berg  
Styrelseledamot



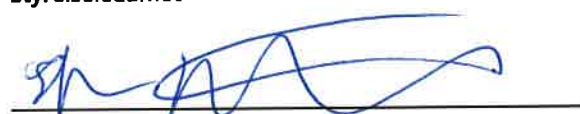
Mathias Wilhelmsson  
Styrelseledamot



Mikael Dahlgren  
Styrelseledamot



Pier Lundmark  
Styrelseledamot



Sten Wiedling  
Ordförande



William Hagberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_



Ordinarie  
David Österdahl  
Revisor

Inför årsstämman i Brf Vårdtornet 11  
Org nr 716419-2275

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024 i Brf Vårdtornet 11. Styrelsen har ansvaret för räkenskaperna och förvaltningen och mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag anser att årsstämman med detta som grund kan fastställa resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Stockholm 2025-06-01



David Österdahl