

Årsredovisning för

Brf Lyran nr 15

702002-8929

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyran nr 15, 702002-8929, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen och förvaltning

Föreningens styrelse har haft följande sammansättning:

Pher Widén	Ordförande
Petter Rindforth	Ledamot
Per-Anders Emilson	Ledamot
Camilla Tomaszewsk	Ledamot
Claes Kalderén	Ledamot

Alexander Asklöv	Suppleant
Eric Pettersson Ruiz	Suppleant
Axel Bylund Uddenfeldt	Suppleant

Föreningens revisor är:

Revisor Jan-Erik Forsberg i JEF Holding AB.

Valberedningen har bestått av:

Gunnar Wahlgren och Maria Scher.

Ordinarie föreningsstämma för 2024 genomförs 28 maj 2025 i Historiska Muséet, kallelse o handlingar kommer under maj månad.

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden. Protokoll fört vid föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte distribueras efter föreningsstämman.

Föreningen har inga anställda. Arvoden till styrelsen har utgått med kronor 80 000.

Den administrativa förvaltningen har skötts av Pär Nilsmo i Bo Bra Fastighetsförvaltning AB och den tekniska förvaltningen har utförts av Johan Skeppström vid Skeppströms Byggnads AB. Fastighetsskötsel genomförs av Bo Bra Fastighetsförvaltning AB och städningen av Top Finish. Andra samarbetspartners är Bergs Lås, Stadsträdgården, , Elevate Hiss i Stockholm och Karlaplan's Plåt.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten kv. Lyran 15 och innehar marken med äganderätt i Oscars församling i Stockholm (Linnégatan 65, 67/Styrmansgatan 47, 47 A och 49).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvars-försäkring för styrelsen ingår. Observera att något kollektivt bostadsrättsförsäkringstillägg inte ingår i fastighetsförsäkringen varför samtliga bostadsrättshavare måste se till att teckna ett sådant tillägg till sina hemförsäkringar för att undvika betydande kostnader vid ev. försäkringsskada. Styrelsen har företagit sin årliga besiktning av föreningens fastigheter samt inventerat dess övriga tillgångar.

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar per den 31 december 2023 uppgår till 91 personer.

Föreningen upplåter 61 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Väsentliga händelser under året

2024 års bokslut innebar ett underskott på ca 210 tusen kronor efter avdrag av icke likviditerspåverkande kostnader för föreningens verksamhet. Att föreningsavgifterna ska täcka de löpande utgifterna är avgörande för föreningens långsiktiga ekonomi och fastighetsunderhåll, därför har Lyran 15 styrelse sett sig nödsakade att höja medlemmarnas föreningsavgifter för 2025. Föreningen har en god likviditet och kassaflöde. Medlemmarnas föreningsavgifter är Lyran 15 enda inkomstkälla, styrelsen vill betona vikten av att medlemsavgifterna betalas i tid, tyvärr finns några brister i detta vilket är besvärande och förorsakar onödiga kostnader och administrativt arbete, notera att möjlighet till betalning via autogiro finns.

Notera även att årets avskrivningar, vilka uppgår till ca 288 tkr, som bokföringsmässigt utgör en kostnad men som inte är likviditerspåverkande.

2024 har för föreningens styrelse inneburit att fortsatt navigera i ett instabilt och svårförutsett ekonomiskt och geopolitiskt landskap. Krig i närområdet, höga elpriser, höga räntor trots vissa räntesänkningar. Historiskt höjda avgifter för vatten, fjärrvärme, sophämtning mm. Våra leverantörer och samarbetspartner har även de tvingats ta ut högre pris på varor och tjänster. Detta har allvarligt försvagat föreningens ekonomi genom en kostnadsökning som föreningen har svårt att gardera sig emot.

Samtidigt har naturligtvis dessa omständigheter även varit drabbande för föreningens medlemmar. Styrelsen är skyldig att se till medlemsavgifterna täcker föreningens kostnader på kort och lång sikt. Föreningen har ett ansvar för Brf Lyran 15 långsiktigt sunda och hållbara ekonomi såväl som fastigheternas bestånd och en god och hållbar boendemiljö för medlemmarna.

För att möta de ekonomiska påfrestningarna för föreningens ekonomi måste styrelsen agera för att möta de kraftiga kostnadsökningarna. Som ni väl känner till igår kostnad för hushållslektricitet och uppvärmning i föreningsavgifterna, styrelsen vädjar till alla medlemmar att minimera värme- och elektricitetsanvändningen i dessa dagar. Att byta ut energislukande gamla kyl- frys, tvättmaskiner till mer energieffektiva sådana ger goda ekonomiska effekter.

Även betydande avgiftshöjningar av kommunala avgifter har genomförts 2024 bland annat fjärrvärme +12%, vatten o avlopp +25%, sophantering + 24%, tillsammans med att de flesta leverantörers faktureringar ökar, vilket ytterligare ökar föreningens driftskostnader.

Under 2024 byttes föreningens fyra hissar ut av säkerhetsskäl. Föreningen engagerade en hisskunnig konsult i upphandlingen av renoveringsentreprenörer. Valet föll på Elevate Stockholm AB och arbetena slutfördes under hösten/vintern 2024. Hissbytet finansierades via upplåning i Handelsbanken efter val mellan flera bankers villkor. Styrelsen lånade fyra miljoner till fast ränta i två år vilket medför en ökad räntekostnadsförutsägbarhet. Styrelsen hoppas att de nya hissarna ska medföra ökad trivsel, säkerhet och driftpålitlighet.

Tyvärr har föreningens medlemmar drabbats av flera inbrott i källarförråd och även stöld av dyrbara cyklar har skett. En entrématta i Linnégatan 65 stals även och för många obehöriga besökare förekom i föreningens fastigheter.

Styrelsen valde därför, att under första hälften av 2024 av säkerhets- och trygghetsskäl byta nyckelsystem för föreningens skalskydd till ett elektromekaniskt låssystem ILOQ 5 med programmerbara nycklar och spårbara dito. Användning av ytterportarnas kodlås upphör. ILOQ är ett fint världsledande låsföretag. Installation och service av låssystemet hanteras av Bergs Lås.

Administrationn av lås, nycklar, inpasseringsbrickor och App för fjärröppning av port sköts föreningsinternt av föreningens webmaster, detta medför korta ledtider och lägre kostnader. Nu drabbades föreningens ekonomi 2024 hårt av tämligen opåverkbara kostnadsökningar för elektricitet, värme, vatten och mängder av ökande kommunala avgifter och andra leverantörers kostnadsökningar. Inget hushåll i Sverige blir ekonomiskt opåverkat av den nuvarande ekonomiska krisen, inte heller vi i Lyran 15.

Styrelsen har arbetat hårt med att möta kostnadsökningarna med att aktivt minska föreningens kostnader och naturligtvis en allmän sparsamhet. Vi har genomfört rengöring av fjärrvärmecentralens värmeväxlare vilket leder till högre verkningsgrad och lägre fjärrvärmekostnader. Vi har sänkt de fasta kilowatt uttagen i fjärrvärmesystemet vilket leder till lägre fasta kostnader. Samtidigt har Stockholm Exergi som har monopol på fjärrvärmeleveranser ensidigt försämrat villkoren för fjärrvärmeleveranser vilket medfört ökade kostnader för oss som kund. Styrelsen har förhandlat med bank om låne- och sparräntor. Vi senare lägger även en planerad trapphusrenovering. Styrelsen har också låtit utföra intrimning och optimering av värmesystemet samt genomfört OVK åtgärder vilket har bidragit till lägre förbrukning och därmed uppvärmningskostnader. Vi kommer löpande att genomföra kostnadssänkande åtgärder i uppvärmning, vatten och energianvändning utan att försämra boendekvalitet. Vi har sänkt temperaturen i fastigheternas trapphus. Detta vändande på alla stenar har medfört betydande kostnadsbesparingar. Fortfarande ingår hushållslektricitet i föreningsavgiften vilket

beräknas vara en besparing på runt tvåtusen kronor per lägenhet och år förutom kostnaden för förbrukad elektricitet. En möjlighet till IMD (individuellt mätning och debitering) av lägenhetsberoende förbrukning av värme, varmvatten och elektricitet finns numera men kräver investeringar på runt 6-8 tkr per lägenhet och ökade kostnader för administration. Ett införande av IMD kan sannolikt medföra en ökad rättvisa och lägre förbrukning/sparsamhet.

Glädjande nog är föreningens avloppsstammar generellt av god kvalitet (godstjocklek har kontrollerats med ultraljud och stammarna har filmats efter stamspolningen) Under 2024 har föreningen aktivt bytt ut de flesta avloppsstammarna i källarplanen vilka är hårdast belastade. Sammanfattningsvis innebär detta lyckade underhållsarbete att den nu beräknade stambytestidpunkten att kunna flyttas fram från år 2025 till runt år 2040-2050. Sannolikt genomförs även kontroll av avloppsstammar och en stamspolning av såväl liggande som stående avloppsstammar i föreningens fastigheter och bostadsrätter under 2025, Underhållsplanen kommer att uppdaterats med detta.

Tänk på att inte använda kemiska avloppsrengöringsprodukter vilka numera är förbjudna av säkerhetsskäl att sälja, i toaletter får endast toalettpapper och det som kommer från kroppen spolas ner.

Styrelsen arbetar vidare med vidtagande av åtgärder enligt underhållsplan för föreningens fastigheter. Sammanfattningsvis genomförde Lyran 15 under 2024 bland andra följande åtgärder:

Nytt elektromagnetiskt låssystem från ILOQ infördes, möjlighet till fjärröppning av port via app ILOQ Home

Borttagning av portkoder till föreningens fastigheter har av säkerhetsskäl genomförts förutom blåljuskod för blåljusresurser (ambulans, räddningstjänst, polis m.fl. blåljusresurser). Möjlighet till utkvittering av inpasseringsbrickor för kortare eller längre tid finns för hemtjänst o hantverkare. Postnord, City mail, Pressens Morgontjänst Premo, Svensk Direktreklam, svenska servicestyrkan sophämtning, Prezero o hemtjänst har kvitterat ut inpasseringsbrickor, alla med behovsprövade tillträdesbegränsningar till föreningens fastigheter. Undvik att bereda "pizzabud" o liknande obegränsat tillträde till våra fastigheter.

Under 2024 har:

Fyra nya moderna och säkra hissar har byggts av Elevate

Ökad verkningsgrad i fjärrvärmecentralen genom rengöring av värmeväxlare och lägre fast kilowatteffekt i fjärrvärmeleveranserna

Omfattande byte av avloppsstammar i källarplanet

Möjligheter till vattenavstängningar per fastighet/lägenhet planeras.

Två nya lyktstolpar till gården har inköpts och monterats.

Register över genomförda renoveringar per lägenhet är under framtagande.

Komplettering av metod- och materialanvisningar vid stambyte har gjorts.

Gårdens utemöbler har kompletterats och Stadsträdgården sköter fortsatt gårdens ytor, rabatter, träd och umor.

Vi konstaterar att lägenhetspriserna per kvm i Lyran 15 är fortsatt mycket höga och har inte nämnvärt påverkats av de generella prisminskningarna på bostadsrätter i Stockholm.

Grovsoprummet är nu öppet, vi hoppas på bättre disciplin och att man söker platta till kartonger o-dyl. då föreningen betalar för bortforslingen mätt i volym.

1 januari 2023 infördes obligatorisk sopsortering av matavfall, varför stängning av sopnedkast blev nödvändig.

Den 1 november 2022 införde vi sorteringen av matavfall från hushållssoporna. Denna fungerar i huvudsak bra

Sopnedkastens plomberades och stängdes. Tre miljörum med ingång från gården har iordningsställts för sopsorteringen. Behållare för matavfall (bruna kärl) och svarta containrar för övriga hushållssopor finns på plats i miljörummen tillsammans med matavfallspåsar och korgar. Tänk på att om något miljörum/soprum är överutnyttjat så finns det flera andra att placera sina sopor i. I miljörummen finns rörelsestyrd belysning. För närvarande töms behållarna i miljörummen varje onsdag/torsdag.

I fastigheterna portar finns anslaget kontaktuppgifter till vår fastighetsskötare Bo Bra samt journummer. Använd dessa och ta inga egna initiativ vid skador.

Cykelrensning har genomförts för att öka tillgången på cykelställ.

Samtliga armaturer i källaren inklusive tvättstugan har bytts till LED vilket medför en avsevärd elkostnads besparing.

Föreningen har tagit fram en Dataskyddspolicy som återfinns på föreningens hemsida och i den digitala handboken för boende och brukande i Lyran 15.

Föreningen har tidigare installerat trygghetskameror med inspelning i samtliga fastigheters portar. Det inspelade materialet sparas i 14 dagar hos en säker molntjänst/server. Vi hoppas att dessa kameror ska öka tryggheten i våra fastigheter och kunna användas som underlag för eventuella polisutredningar vid ex. vis inbrott. Vid några tillfällen har polisen fått ta del av inspelningar av misstänkta inbrottstjuvars nattliga aktiviteter.

Det är oundgängligen nödvändigt att föreningen får tillträde till berörda bostadsrätter för att där kunna utföra nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten. Får då inte föreningen tillträde kommer föreningen med stöd av stadgar och Bostadsrättslagen via låssmed bereda sig tillträde för att kunna utföra dessa. Kostnaden för låssmed kommer att faktureras Bostadsrättshavaren. Föreningen har genomfört en förstudie med hjälp av arkitekt avseende trapphusrenoveringsprojekt i föreningens fastigheter, där målning, marmorering och en del andra åtgärder planeras, med mål att ta fram ett förfrågningsunderlag för senare upphandling av arbetena. Tid- och kostnadsplan kommer att informeras om så snart detta kan ske. För närvarande har trapphusrenoveringsprojektet lagts på vänt med anledning av kostnadsutvecklingen som drabbar såväl förening som dess medlemmar. Ur rättvis- och energisparsynpunkt har föreningen sökt hitta former för förbrukningsberoende kostnadsfördelning av elektricitet, sannolikt kommer vi att övergå till en förbrukningsberoende kostnadsfördelning av elektricitet då vi byter el stigare i fastigheterna och installerar elmätare per bostadsrätt i utrymme i föreningens källarplan. Ännu finns ingen tidpunkt bestämt för detta. I spåren av den kraftiga prisökningen av priser på elektricitet och nätagifter kan konstateras att många bostadsrättsföreningar övergår till en gemensam elräkning då detta totalt sett blir billigare än att varje medlem har eget avtal med el- och nätoperatör.

Styrelsen vill även informera om föreningens hemsida, www.brflyran15.org som är en viktig informationskanal mellan föreningen och medlemmarna, håll er löpande informerade genom en titt då och då. En webbmaster har engagerats för detta arbete.

Notera att det finns en Facebooksgrupp för Lyran 15 för information och diskussion. Gruppen är dold och sluten, ni som vill vara med e-posta till ordföranden i detta ärende.

På hemsidan finns bland annat en digital handbok, (vilken löpande har uppdaterats), för boende i Brf Lyran 15. På hemsidan finns omfattande nödvändig och användbar information för bostadsrättshavarna som felanmälan, stadgar, årsredovisningar, historik, aktuellt med mera. De bostadsrättshavare som avser att genomföra renoveringsarbeten och/eller ombyggnad i sina disponerade bostadsrätter ska informera styrelsen om detta för att erhålla föreningens styrelses medgivande.

Då vi tyvärr upplevt en del icke hantverksmässigt utförda renoveringar/ombyggnader vilka skadat såväl fastighet, ekonomi och som medfört störningar i andra medlemmars boendemiljö, har föreningens styrelse antagit nya och bindande anvisningar för renovering/ombyggnad i föreningens bostadsrätter. Dessa anvisningar finns på föreningens hemsida

Bostadsrättshavaren ska informera om vilka arbeten som avses utföras och beskriva dessa via ritning och beskrivning hur, när och av vem dessa arbeten ska utföras. Bilddokumentation över arbetena är av värde. I detta sammanhang vill vi påminna om att skrymmande byggavfallssäckar inte får finnas på trottoarerna under mer än en kort tid.

Föreningen har tagit fram en manual för formerna för hur renoveringar och ombyggnationer ska genomföras inklusive ansvars- och kostnadsfördelning i samband med detta. En material- och metodanvisning för s.k. partiella stambyten har tagits fram av styrelsen. Dessa återfinns på föreningen hemsida www.brflyran15.org.

Om medlem genomför reparationsarbeten och eller ombyggnationer i föreningens fastigheter (bostadsrätter) utan tillstånd så riskeras inte bara fastigheternas bestånd utan detta kan även medföra ansvar för avsevärda kostnader för bostadsrättshavarna om fel uppstår. I allvarliga fall kan även medlemmens nyttjanderätt till bostadsrätten förloras.

En ständig källa till irritation och nedskräpning är de byggsopsäckar som ofta blir stående på trottoarerna, styrelsen överväger åtgärder för att minimera detta oskick.

På hemsidan finns viss publik information samt lösenordskyddade medlemssidor.

På de kvartalsvisa avgiftsavseringarna finns angivet sökväg och lösenord där bostadsrättshavarna digitalt kan återfinna viktig information om sin bostadsrätt. Det går även att logga in via BankID. Föreningen har numera en ny hissservicepartner ELEVATE kontaktuppgifter finns i hissarna och kommer att anslås på informationstavlorna i trapphallarna.

Den 1 januari 2023 infördes betydande ändringar i Bostadsrättslagen, därför har styrelsen sett det nödvändigt att anpassa stadgarna till förändringarna, de nya stadgarna vilka beslutats på två

föreningsstämmor finns på hemsidan och har registrerats hos Bolagsverket.

Vi vill informera om att fordon inte får ställas upp på gården, orsaken är brandsäkerhet, miljö- och ordningsskäl.

I källargångar får inte ställas föremål utanför källarförråden, om detta sker kommer de att bortforslas. 2: a hands upplåtelser av bostadsrätter utan tillstånd från styrelsen får inte förekomma och är ett allvarligt brott mot föreningens stadgar och kommer att beivras. Den som bryter mot detta riskerar att mista sin nyttjanderätt till bostadsrätten.

Samarbete med Bergs LÅS AB, ett sedan 70 år familjeägt låsföretag har ingåtts, boende kan med förtroende kontakta Bergs Lås i "nyckel och låsfrågor".

Styrelsen har följt upp energiförbrukningen efter de investeringar i justering av styrsystemet som är gjorda under tidigare år och konstaterat att den faktiska energiförbrukningen minskat men tyvärr har samtidigt priserna ökat. Optimering och energibesparande åtgärder för fjärrvärme, varmvatten och elektricitet är högprioriterade i styrelsens arbete tillsammans med våra samarbetspartners.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter, tkr	3 196	3 094	2 953	2 806	2 813
Årsavgifter/ kvm boyta	822	796	760	723	723
Lån tkr	9 510	5 590	5 660	5 730	5 800
Lån / kvm	2 446	1 438	1 456	1 474	1 492
Reparationer, tkr	731	189	194	178	151
Energikostnad / kvm	324	302			
Sparande / kvm	115	92			
Eget kapital, tkr	11 317	11 790	11 899	12 214	12 541
Taxeringsvärde, tkr	222 042	222 042	222 042	147 838	147 838
Räntekänslighet,	3	2			

varje % ökning på lånen ger ett behov förändring av årsavgiften på 3,0%.

Energikostnaden inkluderar gemensam el, vatten och värme.

Föreningen följer noga statusen på avloppsstammar och el-stigare och kommer att göra nödvändiga renoveringsåtgärder i god tid. En kostnads- och tidsatt underhållsplan finns och uppdateras löpande och kommer att underlätta föreningens långsiktiga arbete såväl som bostadsrättshavarna mer långsiktiga planering.

Styrelsens filosofi är att driftkostnaderna måste täckas av de avgifter som bostadsrättshavare betalar, avgifterna ska även täcka avsättningar till dispositionsfond och fond för yttre reparationer. Endast stora och dyra renoveringskostnader som höjer fastigheternas värde kan täckas via upplåning.

Styrelsen anser att såväl ekonomisk- som teknisk förvaltning och underhåll sker på ett professionellt sätt i Lyran 15.

Styrelsen ser gärna fler medlemmar som vill och kan engagera sig i föreningen, hör av er till styrelsen eller valberedningen i detta.

Styrelsens bedömning är att Brf Lyran no 15 är en solid äkta bostadsrättsförening, vi äger både mark och fastigheter, är lågt belånad och att fastigheterna är i gott skick.

Vi noterar att föreningens fastigheter är "blåklassade" med ett särskilt byggnads- och kulturhistoriskt värde vilket ställer stora krav på bibehållande av fastigheternas yttre och inre miljöer.

Nu när bostadsrättsföreningen Lyran no 15 fyller 53 år bor vi i en, som styrelsen anser, trevlig och välskött förening där bostadsrättshavare har en god boendemiljö och där vi tar hänsyn till varandra och försöker minimera de gemensamma kostnaderna.

Tack för det gångna verksamhetsåret 2024.

Styrelsen genom ordförande Pher R. Widén.

Eget Kapital

	2024-12-31	Förändring	2024-01-01
Bundet eget kapital			
Insatser	11 900 000		11 900 000
Kapitaltillskott	149 500		149 500
Upplåtelseavgift	688 800		688 800
Fond för yttre underhåll	35 530		35 530
	<u>12 773 830</u>		<u>12 773 830</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-983 890		-983 890
Årets resultat	-473 350	-473 350	
Vid årets slut	11 316 590	-473 350	11 789 940

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Föreningsstämman har att ta ställning till	Belopp i kr
balanserat resultat	-983 890
årets resultat	<u>-473 350</u>
Totalt	<u>-1 457 240</u>
Avsättning till fond för yttre underhåll	35 530
Uttag ur fond för yttre underhåll	-35 530
att i ny räkning överföres	<u>1 457 240</u>
Summa	<u>1 457 240</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	3 196 269	3 093 995
Övriga rörelseintäkter		4 196	1 206
		<u>3 200 465</u>	<u>3 095 201</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 876 201	-1 771 125
Underhåll		-731 136	-309 037
Övriga externa kostnader		-381 858	-360 072
Personalkostnader		-134 224	-99 288
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-288 107	-427 128
Rörelseresultat		<u>-211 061</u>	<u>128 551</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 157	7 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-268 446	-234 982
Resultat efter finansiella poster		<u>-473 350</u>	<u>-99 306</u>
Resultat före skatt		<u>-473 350</u>	<u>-99 306</u>
Årets resultat		<u>-473 350</u>	<u>-99 306</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	19 948 499	16 626 571
Inventarier, verktyg och installationer	5	356 729	128 245
		20 305 228	16 754 816
Summa anläggningstillgångar		20 305 228	16 754 816
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		248 732	69 479
Övriga fordringar		48 959	202 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	39 226	31 300
		336 917	303 306
Kassa och bank		1 867 984	1 373 466
Summa omsättningstillgångar		2 204 901	1 676 772
SUMMA TILLGÅNGAR		22 510 129	18 431 588

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		12 738 300	12 738 300
Fond för yttre underhåll		35 530	35 530
		<u>12 773 830</u>	<u>12 773 830</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-983 890	-884 584
Årets resultat		-473 350	-99 306
		<u>-1 457 240</u>	<u>-983 890</u>
Summa eget kapital		<u>11 316 590</u>	<u>11 789 940</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 920 000	-
		<u>3 920 000</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 590 000	5 590 000
Leverantörsskulder		698 750	171 845
Skatteskulder		17 015	38 396
Övriga kortfristiga skulder		25 851	7 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	941 923	834 031
		<u>7 273 539</u>	<u>6 641 648</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 510 129</u>	<u>18 431 588</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-473 350	-99 306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		288 107	427 128
		-185 243	327 822
Betald inkomstskatt			4 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-185 243	332 092
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-33 611	-130 944
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		631 891	-455 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten		413 037	-254 053
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 838 519	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 838 519	
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 990 000	
Amortering av lån		-70 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 920 000	
Årets kassaflöde		494 518	-254 053
Likvida medel vid årets början		1 373 466	1 627 519
Likvida medel vid årets slut		1 867 984	1 373 466

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar tas upp till det belopp som beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter och kostnader

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdena. Anläggningstillgångarna skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har från 2014 delats upp i komponenterna stomme, värme och sanitet, el, fönster och balkongdörrar, fasad, yttertak, ventilation, undercentral samt gemensamma utrymmen.

Skulle indikation finnas om värdenedgång utöver avskrivningsbelopp fastställs tillgångens återvinningsvärde varefter tillgången skrivs ned till detta värde. Nedskrivningen redovisas över resultaträkningen.

Anläggningstillgångar	% per år	År
- Stomme, grund	1,00	100
- Värme, sanitet, el, fönster och balkongdörrar	2,00	50
- Fasad och yttertak	2,50	40
- Ventilation	4,00	25
- Undercentral och gemensamma utrymmen	6,67	15
- Inventarier	10,00	10

Inkomstskatt och fastighetsskatt

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och belastas inte med inkomstskatt så länge intäkter och kostnader kan hänföras till fastigheten.

Fastighetsavgift utgår med 1 630 kr per bostadslägenhet samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Uppskattningar och bedömningar

Styrelsen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kan avvika från det verkliga resultatet och därmed leda till justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder. I föreningens årsredovisning finns få poster som innehåller väsentliga värderingar. Främst är det återstående livslängd avseende fastighetens olika komponenter som innehåller subjektiva bedömningar.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	3 196 269	3 093 995
Varav årsavgifter	3 196 269	3 093 995
I årsavgiften ingår kostnader för värme, el och vatten.		

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	268 446	234 982
Summa	268 446	234 982

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	21 591 947	21 591 947
-Nyanskaffningar	3 576 741	
Vid årets slut	25 168 688	21 591 947
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 965 376	-4 548 185
-Årets avskrivning	-254 813	-417 191
Vid årets slut	-5 220 189	-4 965 376
Redovisat värde vid årets slut	19 948 499	16 626 571

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	3 689 000	3 689 000
Redovisat värde vid årets slut	3 689 000	3 689 000

Taxeringsvärde

- Byggnad	63 842 000	63 842 000
- Mark	158 200 000	158 200 000
	222 042 000	222 042 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	278 826	278 826
-Nyanskaffningar	261 778	
	540 604	278 826
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-150 581	-140 644
-Årets avskrivning	-33 294	-9 937
	-183 875	-150 581
Redovisat värde vid årets slut	356 729	128 245

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring m.m.	21 810	19 523
Övriga förutbetalda kostnader	17 416	11 777
	39 226	31 300

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Lån Handelsbanken 10-377898-719126	990 000	
Lån Handelsbanken 10-377898-731745	1 000 000	
Lån Handelsbanken 10-377898-744797	1 000 000	
Lån Handelsbanken 10-377898-752404	1 000 000	
Summa långfristiga lån	3 990 000	

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen inga

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	6 127 500
	11 000 000	6 127 500

Not 8 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Lån SEB, 32246702	4 090 000	4 120 000
Lån SEB, 32525407	720 000	740 000
Lån SEB, 32525474	357 500	367 500
Lån SEB, 33635435	352 500	362 500
Summa	5 520 000	5 590 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	631 131	552 978
Upplupna utgiftsräntor	15 802	8 608
Exergi	88 256	109 198
Fortum	24 199	30 522
Ellevio	28 671	28 192
Stockholm vatten	20 485	16 411
Svensska Servicestyrkan	8 727	
Revisorssarvode	15 000	12 500
Styrelsearvode	80 000	50 000
Arvode	12 000	12 000
Soc.avg.	16 087	12 057
Övrigt	1 565	1 565
	941 923	834 031

Underskrifter

Stockholm

Pher Widén
Styrelseordförande

Claes Kalderén
Styrelseledamot

Petter Rindforth
Styrelseledamot

Per-Anders Emilsson
Styrelseledamot

Camilla Tomaszewski
Styrelseledamot

Jan-Erik Forsberg
Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende