

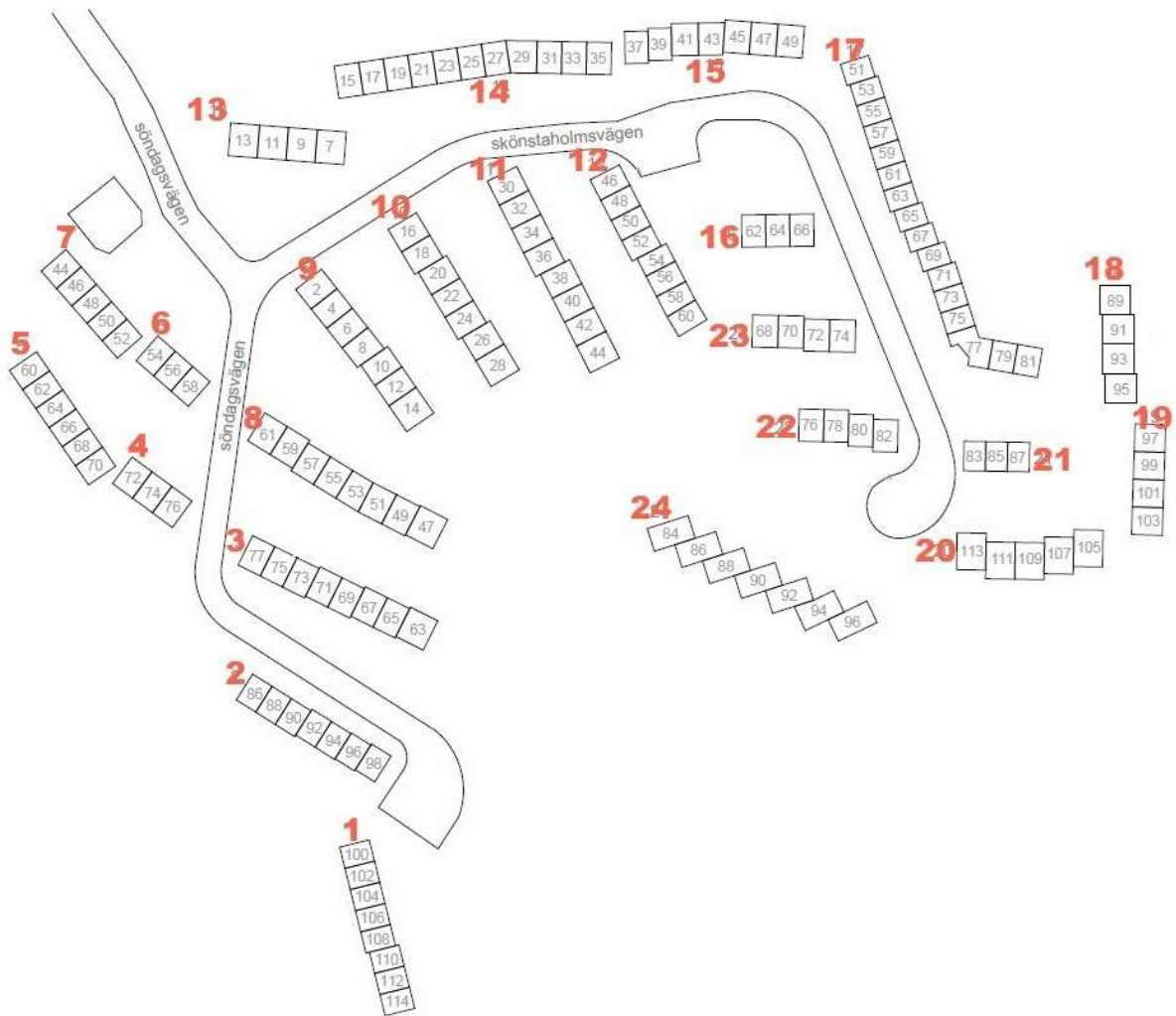


Foto: Stefan Gillgren

Årsredovisning för  
**BRF Skönstaholm**  
769606-7714

Räkenskapsåret 2024

## Skönstaholms hus- och gatunummer



# Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Flerårsöversikt        | 8 |
| Resultatdisposition    | 9 |

## **Ekonomi**

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Resultaträkning                          | 10 |
| Balansräkning – Tillgångar               | 11 |
| Balansräkning – Eget kapital och skulder | 12 |
| Kassaflödesanalys                        | 13 |
| Noter                                    | 14 |
| Underskrifter                            | 21 |

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Skönstaholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Föreningens ändamål och verksamhet

Bostadsrättföreningen Skönstaholm är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning samt att hyra ut lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-11-30.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen innehar äganderätt till marken för sina fastigheter. Föreningens fastigheter är Dagen 2, Dagningen 1, Gryningen 1 och Kvällen 3 uppfördes 195152 och är belägna i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheterna 2010-06-16 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheterna finns 24 stycken bostadshus av radhuskaraktär innehållande 150 lägenheter, samt ett centrumhus med lokaler, tvättstugor och garage. 12 av föreningens bostadslägenheter är hyresrätter. Föreningen har 96 parkeringsplatser, varav 29 laddplatser, utspridda i området samt nio garageplatser som avvecklades under 2024.

Lägenhetsfördelning:

74 st. 3 rum och kök  
59 st. 4 rum och kök  
17 st. 5 rum och kök

**Total bostadsyta: 13 617 kvm (varav 12 452 kvm bostadsrätt och 1 165 kvm hyresrätt)**

**Total lokalyta: 1 136 kvm**

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

| Verksamhet               | Yta kvm | Löptid fr.o.m.- t.o.m.                      |
|--------------------------|---------|---------------------------------------------|
| Restauranglokal          | 148     | Vakant sedan 2023-08-18                     |
| Ateljéföreningen Kvällen | 143     | 2022-10-01 - 2025-09-30                     |
| Grannskapsklubben        | 200     | 1988-01-01 - 2024-09-30                     |
| Hantverkarrum            | 12      | Outhyrd                                     |
| Skyddsrum/förråd         | 407     | Uthyrt till medlemmar                       |
| Garage                   | 224     | Uthyrt till medlemmar fram till 2024-12-31* |

\* En garageplats används sedan 2020 för föreningens åkgräsklippare samt övriga trädgårdsmaskiner.

## Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2024-04-25 bestått av:

|           |                     |                  |
|-----------|---------------------|------------------|
| Ordinarie | My Lundblad Wistedt | Ordförande       |
|           | Patrik Nordensky    | Ledamot / Kassör |
|           | Karolina Björlin    | Ledamot          |
|           | Stina Brahme        | Ledamot          |
|           | Joel Lack           | Ledamot          |
|           | Sofia Tengdahl      | Ledamot          |

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Suppleant/er | Johanna Halldén    |
|              | Karl-Oskar Öhman   |
|              | Magnus Fredriksson |

## Revisorer

|           |               |                                        |
|-----------|---------------|----------------------------------------|
| Ordinarie | Lars Karlsson | EKTA Revision AB, Auktoriserad revisor |
|-----------|---------------|----------------------------------------|

## Valberedning

Kristina Bergström  
Katarina Matsson  
Dag Lundén  
Johan Bjureberg  
Josefine Lager t.o.m 2024-12-31

## Fastigheternas tekniska status

En grundläggande femårig teknisk underhållsplan ingår i den ekonomiska planen som upprättades vid föreningens grundande 2010. Den kompletterades med en 30-årig teknisk underhållsplan 2015. Under 2022 inledde styrelsen arbetet med att ta fram en 50-årig teknisk underhållsplan. I den reviderade underhållsplanen ingår de fördjupade utredningar och besiktningar som gjorts efter 2015. Underhållsplanen går igenom varje år och uppdateras en gång per år. Den fungerar på så sätt som ett levande dokument. En uppdaterad och träffsäker underhållsplan utgör ett viktigt underlag för att säkerställa att föreningens avgifter är rätt satta utifrån nuvarande och framtida underhållsbehov.

Sedan 2012 års stämmobeslut är dokumenten "Antikvariska råd och riktlinjer" och "Gestaltningssprogrammet" vägledande för styrelsen i det yttre underhållet av fastigheterna inklusive park och trädgård. En fördjupad besiktning med åtgärdsplan av samtliga fasader har tagits fram, liksom en plan för återställning av trädgårdar vid framtida omdränering.

Mot bakgrund av föreningens ansvar för byggnadernas in- och utsida samt den yttre miljö\*\* i området har styrelsen tagit fram "Riktlinjer för förändring av bostadens in- och utsida". Riktlinjerna gäller medlemmarnas egna renoverings- och byggprojekt. Här anges vilka krav som ställs på olika åtgärder och vilka åtgärder som kräver styrelsens medgivande.

## Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 11 stycken överlåtelse ägt rum. Föreningen hade vid årets slut 246 medlemmar.

-----  
\*\* 12, 14, 15, 44 §§ Stadgar för Bostadsrättsföreningen Skönstaholm.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Utöver dessa har styrelsens arbetsgrupper haft beredningsmöten mellan ordinarie styrelsemöten. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har skötts av Fastighetsägarna. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltning AB. Lägenhetsförteckningen har hanterats av Storholmen Förvaltning AB.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa via Bolander & Co. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga 138 bostadsrätter. Observera att denna tilläggförsäkring ej ersätter hemförsäkringen.

### **Ekonomi**

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningens arbete baserat på underhållsplanen har årligen förbättrat resultaten genom minskade kostnader för akuta reparationer. De tidigare årens kostnader för akuta vattenskador har minskat radikalt efter att stambyte genomfördes 2014 2015 och takomläggning som genomförts successivt sedan 2016. Däremot finns ett fortsatt problem med fukt kopplat till grund och liggande stammar i vissa hus. Omdränering och byte av liggande stammar ingick inte i stambytet. Styrelsen beslutade 2019, efter den senaste planerade dräneringen, att avvakta ytterligare dräneringsprojekt och arbetar med en prioriteringsplan för det fortsatta arbetet. Där fuktproblem konstateras undersöks behov av åtgärder. Under 2024 tvingades föreningen till en akut dränering av gavelhuset i länga 8, pga stor fuktproblematik under lång tid.

Under 2022 inledde styrelsen arbetet med att ta fram en plan för besiktning och renovering av liggande stammar vilket fortsatte under 2024 genom besiktning, filmning och framtagning av upphandlingsunderlag för relining alternativt stambyte. Under 2024 har upphandlingar genomförts gällande relining och stambyte där det krävs för Centrumhuset och hus 20 med option på hus 14, 15 och 17. I förlängningen kommer alla liggande stammar i området att genomgå relining så långt det är möjligt. Styrelsen har valt att prioritera de hus där huvudstammen går under boyta och inte i en källargång. Styrelsen gick efter höstens upphandling vidare med Proplatt och beslut togs att starta med stambytet av Centrumhuset i december 2024. Detta för att kunna få till en långsiktig uthyrning av restauranglokalen som ska kunna driva verksamhet utan avbrott för framtida stambyte. Stambytet i Centrumhuset slutfördes i januari 2025. Under första halvåret av 2025 kommer relining av hus 20, 14 och 15 att genomföras. Den senaste filmningen visade att stammarna är i ett sådant skick att de bör gå att relina. Länga 17 kan skjutas till 2026.

Sedan 2016 har ett antal av föreningens tak lagts om varje år. Under 2024 lades det sista taket om, på hus 2. Samtliga tak är nu omlagda.

Sedan 2018 har elinstallationer som föreningen ansvarar för renoverats eller uppgraderats. Styrelsen har tagit fram en plan för att åtgärda de brister som identifierades i en inventering 2017 och besiktning 2019. Under 2024 genomfördes eluppgradering i hus 21 och 22 plus ett soprum enligt tidigare beslutad offert på drygt 130 000 kr. I beslutet om elrelaterade åtgärder 2024 ingår också att slutföra armaturerna på baksidorna av de längor som inte blev åtgärdade 2017-2020 samt framsidorna på hus 18 och 19. Uppgraderingen av de fastighetsgemensamma elinstallationerna i gemensamma utrymmen beräknas vara klart 2029. Arbetet med att uppgradera parkbelysningen till LED har påbörjats och sker

successivt.

Under 2023 beslutade styrelsen att säga upp lokalhyresgästen Dirty Dough på grund av återkommande betalningsproblematik. Ny hyresgäst har eftersökts tillsammans med mäklare från Fastighetsägarna. Under året har flera aktörer visat intresse och på grund av att Centrumhuset har stått inför att stambytas gjorde det svårt att få ett avslut i hyresförhandlingarna. Stambytet slutfördes i januari 2025 och styrelse fortsätter att tillsammans med Fastighetsägarna att leta efter ny hyresgäst. From 1 januari är även det före detta garaget vakant för uthyrning.

Under 2024 har arbetet fortsatt för att göra utemiljön mer lättskött och samtidigt sträva efter att återställa de gemensamma ytorna i enlighet med landskapsarkitekten Walter Bauers ritningar och föreningens "Gestaltningssprogram". Styrelsen arbetar vidare med planerna för kommande år och för tillsammans med förenings trädgårdsmästare en dialog om behov av skötsel i området. Under sommaren 2024 testades bland annat att inte klippa gräsmattan lika frekvent som tidigare år. Semestertiden är en tid när många är borta och genom att låta gräset bli lite längre mellan klippningarna ger vi djurlivet en chans att klara sig bättre samtidigt som trädgårdsmästarnas tid kan läggas på annat under året. Detta var ett test som föll väl ut och som vi säkerligen kommer att göra mer av.

Enligt beslut från 2022 årsstämma har styrelsen under 2024 fortsatt med arbetet att anlägga fler laddplatser. Arbetet gällande 15 nya laddplatser slutfördes under första halvan av 2024. En ansökan om bidrag för laddstationerna har lämnats in och beviljats av Naturvårdsverket. Bidraget täckte halva kostnaden för de nya laddplatserna och betalades ut i slutet på 2024. I samband med att de nya laddplatserna togs i bruk har en viss rotation av parkeringsplatser behövts göras. För att täcka kostnaden för elförbrukningen i samband med laddning har både de befintliga laddplatserna och de nya, försetts med en debiteringsmodell där parkeringsinnehavaren debiteras efter förbrukning. Nya avtal har tecknats som är baserade på elpriset och även utformade för att bekosta investeringen enligt stämmans beslut. Betalningen är nu likvärdig för både nya och gamla avtal.

Föreningen har under 2024 tagit upp ett nytt lån på 1 500 000 kr. Ett lån löpte ut och beslut togs att teckna lånet med rörlig ränta på 3 månader. Styrelsen beslutade även att slå ihop fyra av de mindre lånen till två samtliga med rörlig ränta på 3 månader. Löpande ränteförhandling med hjälp av Räntekollen bidrar till låga ränteutgifter. Under 2024 har räntorna sjunkit något men av anledningen att stora lån bundna med låg ränta har löpt ut har räntekostnader totalt sett ökat.

Årsavgifterna höjdes med 15 procent från 2024-04-01, vilket var en av de största ökningarna föreningen gjort sedan BRF Skönstaholm grundades. Den stora ökningen var tvungen för att täcka ökade drifts- och räntekostnader på grund av den höga inflationen som präglade samhället just då.

Föreningens ekonomi har under 2024 fortsatt att präglas av ökade räntekostnader till följd av att ett stort lån som varit bundet med låg ränta, löpte ut och räntan blev därmed markant högre. Kostnaderna för de lån där räntornas bindningstider löpt ut har ökat kraftigt liksom kostnaderna för avfallshantering och entreprenadarvoden. Avgifterna för parkeringsplatser och förråd höjdes. Styrelsen ansökte och beviljades elstöd från staten via Skatteverket.

Sjunkande räntor har visserligen gett föreningen ett lite större utrymme för underhåll, trots det tvingas styrelsen göra hårda prioriteringar i underhållsplanen. Vi har visst underhåll som vi inte kan skjuta framför oss ytterligare då risken för stora framtida oförutsedda kostnader ökar för varje år, ett exempel på detta är de liggande stammarna där arbetet påbörjades i slutet av 2024 och kommer att fortsätta de

närmaste åren. För att mildra de ekonomiska konsekvenserna beslutade styrelsen att senarelägga underhållsåtgärder såsom måleri av snickerier utomhus och dränering.

Den enskilt största förklaringen till det negativa resultatet är de ändrade avskrivningsreglerna vilka infördes 2014.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2024**

- Radonmätning genomfördes och ett fåtal hus har för höga radonvärden för vilka åtgärder påbörjats 2023 och fortsatt under 2024.
- Åtgärd av vattenläcka i Centrumhuset som lett till både inre och yttre skador på byggnaden avslutas under 2024.
- Samtliga garageplatser sades upp då garagets övergolv är sprucket, tätskiktet är uttjänt och golvbrunnarna fungerar inte som de ska vilket resulterat i läckaget i Centrumhuset.
- Postrum intill Skönstaholmsvägen 15 togs i bruk.
- 15 nya laddplatser sattes i bruk.
- Sotning av samtliga eldstäder genomfördes under våren och hösten.
- Årlig slamsugning av dagvattenbrunnar.
- Rensing och spolning av ett par sandfång och hängrännor som varit igenproppade.
- Ett medlemsmöte genomfördes i april för att ge möjlighet att ställa frågor om föreningens ekonomi och framtida underhåll.
- Utredningen av föreningens liggande stammar slutförs och upphandling av entreprenör för - relining/stambyte av liggande stammar görs under hösten. Arbetet av stambyte av Centrumhuset genomförs i slutet av året.
- Gavelhuset längst söderut i länga 8, Söndagsvägen 47 dräneras.
- Samtliga hängrännor rensades i mitten av oktober.
- Ett antal betongtrappor i området renoverades.
- Arbetet med att hitta en ny hyresgäst i restaurangen har pågått.
- Två välbesökta städdagar har genomförts.
- Arbetet med 50-årig teknisk underhållsplan fortlöper och justeras utifrån ekonomiskt läge och prioriterade insatser.

#### **Väsentliga händelser tidigare räkenskapsår**

- 2023: Omläggning av tak på hus 1, 13 och Centrumhuset.
- 2023: Balkongen på Centrumhuset reparerades genom att en ny betongplatta gjöts, räcket blåstrades och lackerades.
- 2023: Radonmätning genomfördes och ett fåtal hus har för höga radonvärden för vilka åtgärder påbörjats 2023 och slutförs under 2024.
- 2023: Åtgärd av vattenläcka i Centrumhuset som lett till både inre och yttre skador på byggnaden.
- 2023: Postrum intill Skönstaholmsvägen 15 har installerats efter krav från postoperatörerna.
- 2023: Slamsugning av dagvattenbrunnar.
- 2022: Två av föreningens hyresrätter såldes som bostadsrätter.
- 2022: Omläggning av tak på hus 6, 7, 17 och 21 har slutförts.
- 2022: Stigarledningar och mätartavlor har bytts ut i hus 24 och tillhörande soprum.
- 2022: Byte av leverantör av fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel från Storholmen till Fastighetsägarna.
- 2022: Renovering av cementtrappan vid Centrumhusets östra gavel.
- 2022: Bygge av brandvägg mellan festlokalen och undercentralen i Centrumhuset.
- 2022: Garantiarbeten efter femårsbesiktningen av värmegolv har avslutats.



2022: Förutsättningarna för medlemmarna att inreda köpa och bygga om vinden ovanför bostaden utreddes. Vid den efterföljande årsstämman avslogs motionen med förslag om att medlemmar skulle tillåtas köpa och bygga om vindarna.

2022: Besiktning av Centrumhusets 18,5 meter höga skorsten genomfördes enligt plan.

2021: Omläggning av tak på hus 8 och 9 har slutförts.

2021: Målning av 14 av områdets 15 balkonger.

2021: Injustering av undercentraler för jämnare värme och fyra avgasare har installerats i undercentralerna.

2021: Stor UH-plan för putsfasader och cementtrappor togs fram.

2021: Filmning och kartläggning av dagvatten i länga 17 och 21 inklusive uppdatering av ritningar.

2020: Omläggning av tak på hus 3, 4 och 5 har slutförts.

2020: Renoveringen av restauranglokalen slutfördes och ny verksamhet, Dirty Dough, öppnade.

2020: Renovering och återställning av Centrumhusets entréer genomfördes med hjälp av bidrag för förvaltning av värdefull kulturmiljö från Länsstyrelsen.

2020: Centrumhusets elcentraler och stigarledningar uppgraderades liksom fastighetsgemensam el i hus 1, 2 och 3 samt tillhörande soprum.

2020: Garantibesiktning av stammar och badrum inklusive avvikelser rörande värmegolven.

2019: Omläggning av tak på hus 10, 12, 16, 22 och 23 har slutförts.

2019: Renovering av Centrumhusets 18,5 meter höga skorsten genomfördes med hjälp av bidrag för förvaltning av värdefull kulturmiljö från Länsstyrelsen.

2019: Elbesiktning av fastighetsgemensamma utrymmen har genomförts och samtliga elcentraler för inkommande el har underhållits och delbara PEN-plintar har bytts ut.

2019: Bytet av den liggande stammen i hus 9 är slutfört.

2019: Entrédörrar har renoverats på hus 6.

2019: Ca 60-utomhusarmaturer bytta eller renoverade. Nyttillverkning av armaturer och glas med stöd från Länsstyrelsen.

2019: Renovering av ytskikten i föreningslokalen (utfört av ideella krafter).

2019: Energideklaration genomförd.

2018: Dränering och återställning av hus 1, 19 och 24.

2018: Omläggning av tak har genomförts på hus 11.

2018: 14 laddplatser för elbilar har anlagts med hjälp av bidrag från Naturvårdverket.

2018: Närmare 80 utomhusarmaturer har antingen bytts ut eller renoverats. Nya glas har tillverkats med bidrag från Länsstyrelsen.

2018: Läckande kallvattenledning har bytts ut mellan hus 11 och 12.

2018: Kollektivt bredbandsavtal tecknades för alla medlemmar. Hyresgäster har också möjlighet att teckna avtal. Övergång till det nya avtalet skedde 2018-10-01.

2017: Omläggning av tak har genomförts på hus 14, 15, 18 och 20 med enkupigt lertegel.

2017: En återställningsplan för de ytor som dränerats har arbetats fram.

2017: Övervakningen av Centrumhuset har iordningställts och hyrts ut som konstnärsateljéer.

2017: Nya bullerfönster i tre hyreslägenheter närmast Nynäsvägen har installerats.

2016: Samtliga liggande avloppsstammar har filmats. Inga onormala avvikelser noterades utöver en förskjutning i en huvudledning utanför hus 24.

2016: Tak och fasader har besiktigats. Omläggning med enkupigt lertegel har genomförts på hus 19, 24 och 20.

2016: Dränering har genomförts på Skönstaholmsvägen 51-61 (östsidan av hus 17), Skönstaholmsvägen 97-103 (västsidan av hus 19) samt Skönstaholmsvägen 84-96 (nordostsidan av hus 24).

2016: Fyra körsbärsträd har planterats längs Söndagsvägen vid hus 2.

2016: Fyra entrétrappor vid hus 13 och hus 8 har renoverats.

2015: Stambytet av samtliga vertikala stammar har slutförts av Svensk Husteknik AB som

huvudentreprenör och Tengbom som föreningens projektledare. Parallellt har också alla galvaniserade vattenledningar inne i byggnaderna bytts.

2015: Tak på del av hus 15 samt del av hus 18 har lagts om.

2015: Injustering av värmesystemet och byte av termostater i alla lägenheter har utförts.

2014: Radonmätning har slutförts. Resultatet är lägre än riktvärdet i samtliga lägenheter.

2014: Energiutredningen har slutförts och föreningen valde att fortsätta med fjärrvärme. Fyra nya undercentraler installerades och Fortum bekostade ett nytt primärvärmenät.

2014: Byte av förvaltare från ISS. Ny förvaltare från 2015-01-01 är Storholmen Förvaltning AB.

2014: Ändrad redovisning enligt Bokföringsnämndens regelverk K3.

2013: Fönsterrenoveringen i samtliga 150 lägenheter har färdigställts och slutbesiktigats.

2013: Samtliga hyreslägenheter har fått ny el installerad.

2013: Centrumhusets sydsida har renoverats.

### **Övrigt**

Enligt föreningens stadgar debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 procent av prisbasbeloppet (2024 = 1 432,5 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 procent av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                   | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                | 14 905      | 13 598      | 12 710      | 12 665      | 11 962      |
| Resultat efter finansiella poster              | -4 375      | -4 472      | -3 258      | -2 559      | -3 322      |
| Soliditet (%)                                  | 70,3        | 71,2        | 69,7        | 66,7        | 70,3        |
| Reservering yttre reparationsfond              | 3 390       | 2 835       | 657         | 657         | 657         |
| Saldo yttre reparationsfond                    | 6 508       | 3 389       | 7 075       | 6 418       | 5 762       |
| Lån per kvm totalyta (kr)                      | 4 580       | 4 580       | 5 089       | 5 268       | 4 814       |
| Kassalikviditet (%)                            | 104         | 158         | 443         | 177         | 147         |
| Årsavgift bostäder/bostadsrättsyta<br>kvm (kr) | 1 007       | 886         | 818         | 802         | 785         |
| Elkostnad/kvm totalyta (kr)                    | 24          | 16          | 20          | 15          | 0           |
| Värmekostnad/kvm totalyta (kr)                 | 209         | 203         | 168         | 196         | 0           |
| Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)                | 44          | 34          | 31          | 27          | 0           |
| Räntekostnad/kvm totalyta (kr)                 | 171         | 141         | 50          | 32          | 0           |
| Sparande/kvm totalyta (kr)                     | 214         | 132         | 214         | 0           | 0           |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, Total bostadsyta 13 617 kvm (varav 12 452 kvm bostadsrätt och 1 165 kvm hyresrätt), total lokalyta 1 136 kvm vilket blir 14 753 kvm totalyta.

Nollor i flerårsöversikten innebär att nyckeltalet ej funnits i tidigare årsredovisning.

#### Upplysning om redovisat resultat

Föreningens redovisade resultat visar en förlust, vilket huvudsakligen beror på föreningens höga avskrivningar. Dessa avskrivningar påverkar resultatet men har ingen direkt påverkan på föreningens likviditet. Utöver detta har föreningen under året genomfört dränering av fastigheten, vilket medfört betydande kostnader. Dessa investeringar är viktiga för föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>             | <b>208 153 091</b>   | <b>11 485 741</b>      | <b>3 389 000</b>        | <b>-43 249 186</b>     | <b>-4 472 323</b> | <b>175 306 323</b> |
| Upplåtelse av bostadsrätt                  |                      |                        |                         |                        |                   |                    |
| Avsättning till yttre<br>Underhållsfond:   |                      |                        | 3 390 000               | -3 390 000             |                   |                    |
| lanspråktagande UH fond                    |                      |                        | -271 229                | 271 229                |                   |                    |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                        |                         | -4 472 323             | 4 472 323         |                    |
|                                            |                      |                        |                         |                        | -4 374 992        |                    |
| Årets resultat                             |                      |                        |                         |                        |                   |                    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>208 153 091</b>   | <b>11 485 741</b>      | <b>6 507 771</b>        | <b>-50 840 280</b>     | <b>-4 374 992</b> | <b>170 931 331</b> |

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -50 840 280        |
| Årets resultat      | -4 374 992         |
|                     | <b>-55 215 272</b> |

Behandlas så att

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Stadgeenlig avsättning till underhållsfond  | 3 390 000          |
| lanspråktagande ur fond för yttre underhåll | -1 287 167         |
| I ny räkning överföres                      | -57 318 105        |
|                                             | <b>-55 215 272</b> |

Föreningens finansiella ställning och resultat i övrigt framgår av efterföljande likviditetsanalys samt resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                   | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>              |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                    | 2          | 14 905 135                        | 13 597 810                        |
| Övriga intäkter                          |            | 44 423                            | 50 876                            |
| Erhållna bidrag och ersättningar         |            | 308 224                           | 149 197                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |            | <b>15 257 782</b>                 | <b>13 797 883</b>                 |
| <b>Föreningens kostnader</b>             |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                           | 3          | -8 417 240                        | -8 213 232                        |
| Förvaltnings- och externa kostnader      | 4          | -745 984                          | -777 430                          |
| Underhålls- och reparationskostnader     | 5          | -1 709 408                        | -1 039 107                        |
| Avskrivningar                            | 6          | -6 241 345                        | -6 142 420                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |            | <b>-17 113 977</b>                | <b>-16 172 189</b>                |
| <b>Driftnetto</b>                        |            | <b>-1 856 195</b>                 | <b>-2 374 306</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter                     | 7          | 7 133                             | 6 843                             |
| Räntekostnader                           | 8          | -2 525 930                        | -2 104 860                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |            | <b>-2 518 797</b>                 | <b>-2 098 017</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | <b>-4 374 992</b>                 | <b>-4 472 323</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>               |            | <b>-4 374 992</b>                 | <b>-4 472 323</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | <b>-4 374 992</b>                 | <b>-4 472 323</b>                 |

| Balansräkning                                  | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                    |                    |
| Byggnader                                      | 9   | 128 020 296        | 132 085 815        |
| Mark                                           |     | 63 871 907         | 63 871 907         |
| Markanläggningar                               | 10  | 637 551            | 683 685            |
| Fastighetsförbättringar                        | 11  | 43 297 179         | 41 597 089         |
| Pågående nyanläggningar                        | 12  | 2 348 869          | 343 920            |
| Inventarier                                    | 13  | 130 363            | 51 297             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>238 306 164</b> | <b>238 633 713</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>238 306 164</b> | <b>238 633 713</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |     |                    |                    |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |     | 1 869              | 9 005              |
| Övriga fordringar                              |     | 302 219            | 344 182            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 14  | 1 740 039          | 3 060 070          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>2 044 128</b>   | <b>3 413 257</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     | <b>2 795 566</b>   | <b>4 260 399</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>4 839 694</b>   | <b>7 673 656</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>243 145 858</b> | <b>246 307 368</b> |

| Balansräkning                                | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |        |                    |                    |
| Inbetalda insatser                           |        | 208 153 091        | 208 153 091        |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 11 485 741         | 11 485 741         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 6 507 771          | 3 389 000          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>226 146 603</b> | <b>223 027 832</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -50 840 280        | -43 249 186        |
| Årets resultat                               |        | -4 374 992         | -4 472 323         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-55 215 272</b> | <b>-47 721 509</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>170 931 332</b> | <b>175 306 323</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 16 | 25 525 000         | 25 525 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 61 494             | 61 494             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>25 586 494</b>  | <b>25 586 494</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 16 | 42 050 000         | 42 050 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 2 292 820          | 1 176 552          |
| Aktuella skatteskulder                       |        | 141 173            | 114 998            |
| Övriga skulder                               |        | 8 854              | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 2 135 186          | 2 073 001          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>46 628 033</b>  | <b>45 414 551</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>243 145 858</b> | <b>246 307 368</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   | 18         |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |            | -4 374 992                        | -4 472 323                        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 19         | 6 337 572                         | 6 251 930                         |
| Betald skatt                                                                      |            | 26 175                            | 43 503                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>1 988 755</b>                  | <b>1 823 110</b>                  |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar                                                      |            | 7 136                             | 26 338                            |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | 1 361 993                         | 1 127 239                         |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | 1 116 268                         | -110 117                          |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | -25 188                           | 210 060                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>4 448 964</b>                  | <b>3 076 630</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | -5 913 797                        | -7 059 756                        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |            |                                   |                                   |
| Upptagna lån                                                                      |            | 1 500 000                         | 0                                 |
| Amortering lån                                                                    |            | -1 500 000                        | -7 500 000                        |
| lanspråktagen deposition                                                          |            | 0                                 | -109 700                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>0</b>                          | <b>-7 609 700</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>-1 464 833</b>                 | <b>-11 592 826</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 4 260 399                         | 15 853 225                        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>2 795 566</b>                  | <b>4 260 399</b>                  |



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3-Intäkter. Årsavgifter och hyror faktureras i förskott men redovisas så att endast den del, som belöper på räkenskapsåret, upptas som intäkt.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindeldad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Byggnad - stomme och grund                  | 1 %   |
| Byggnad - Stommekompletteringar/innerväggar | 2 %   |
| Byggnad - el                                | 2,5 % |
| Byggnad - ventilation                       | 4 %   |
| Byggnad - fasad/fönster                     | 2 %   |
| Byggnad - yttertak                          | 2,5 % |
| Markanläggningar                            | 10 %  |
| Stamreovering                               | 2 %   |
| Inventarier                                 | 7 %   |
| Radonsug                                    | 6,8%  |

#### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har sitt värdeår 1952. För inkomståret 2024 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 9 525 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark dock högst 0,75 % av gällande taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

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

### Fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre underhållsfonden ingår i styrelsen förslag till resultatdispositionen och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre underhållsfond.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsen huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (Tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Lån per kvm totalyta (kr)

Totalt upptagna lån per bokslutsdagen dividerat med föreningens yta avseende bostäder.

Årsavgifter bostäder (kr/kvm)

Totala årsavgiften delat med föreningens bostadsyta gällande bostadsrätter.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|                                      | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter bostäder               | 1 378 819         | 1 318 672         |
| Hysesintäkter lokaler                | 454 876           | 579 697           |
| Hysesintäkter garage och parkeringar | 601 557           | 562 143           |
| Årsavgifter bostäder                 | 12 536 919        | 11 036 613        |
| Kabel-TV/Bredband                    | 189 048           | 189 048           |
| Hysesbortfall                        | -256 084          | -88 363           |
|                                      | <b>14 905 135</b> | <b>13 597 810</b> |

### Not 3 Driftkostnader

|                                  | 2024             | 2023             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad    | 448 622          | 350 919          |
| Städning entreprenad             | 100 951          | 56 425           |
| Besiktning/serviceavtal          | 70 054           | 90 850           |
| Yttre skötsel/snöröjning         | 550 117          | 984 988          |
| Fastighetsel                     | 355 191          | 242 529          |
| Uppvärmning                      | 3 085 400        | 2 994 676        |
| Vatten                           | 651 447          | 506 243          |
| Sophämtning                      | 438 782          | 349 369          |
| Radonmätning                     | 14 219           | 169 161          |
| Brand- och skalskydd             | 6 141            | 13 591           |
| Serviceavtal                     | 48 577           | 23 470           |
| Fastighetsförsäkring             | 371 534          | 344 643          |
| Kabel-TV & Internet              | 307 514          | 300 741          |
| Arvode teknisk förvaltning       | 354 552          | 321 420          |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 1 448 718        | 1 422 956        |
| Övriga driftkostnader            | 165 420          | 41 252           |
|                                  | <b>8 417 239</b> | <b>8 213 233</b> |

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

|                                   | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 94 227         | 106 248        |
| Förbrukningsinventarier           | 8 234          | 0              |
| Styrelse- och mötesarvoden        | 219 670        | 201 600        |
| Lagstadgade sociala avgifter      | 68 998         | 63 343         |
| Revisionsarvode                   | 26 297         | 37 425         |
| Förvaltningsarvode                | 195 826        | 176 813        |
| Övriga externa tjänster           | 132 732        | 192 002        |
|                                   | <b>745 984</b> | <b>777 431</b> |

### Not 5 Underhålls- och reparationskostnader

|                                                  | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande reparationer                             | 422 241          | 767 877          |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 1 287 167        | 271 229          |
|                                                  | <b>1 709 408</b> | <b>1 039 106</b> |

### Not 6 Avskrivningar

|                               | 2024             | 2023             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader, komponentindelning | 4 065 519        | 4 065 519        |
| Ombyggnad och tillbyggnad     | 1 272 171        | 1 207 902        |
| Markanläggningar              | 46 134           | 14 823           |
| Stamrening                    | 850 510          | 850 512          |
| Inventarier                   | 7 011            | 3 664            |
|                               | <b>6 241 345</b> | <b>6 142 420</b> |

**Not 7 Övriga ränteintäkter**

|               | <b>2024</b>  | <b>2023</b>  |
|---------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter | 7 133        | 6 843        |
|               | <b>7 133</b> | <b>6 843</b> |

**Not 8 Räntekostnader**

|                              | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader               | 2 521 930        | 2 085 010        |
| Övriga finansiella kostnader | 4 000            | 19 850           |
|                              | <b>2 525 930</b> | <b>2 104 860</b> |

**Not 9 Byggnader**

|                                                 | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark      | 172 433 873        | 172 761 013        |
| Försäljning/utrangering                         | -327 140           | -327 140           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>172 106 733</b> | <b>172 433 873</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -40 348 058        | -36 609 679        |
| Försäljning/utrangering                         | 327 140            | 327 140            |
| Årets avskrivningar                             | -4 065 519         | -4 065 519         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-44 086 437</b> | <b>-40 348 058</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>128 020 296</b> | <b>132 085 815</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 201 993 000        | 204 359 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 290 472 000        | 213 769 000        |
|                                                 | <b>492 465 000</b> | <b>418 128 000</b> |

**Not 10 Markanläggningar**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 690 917         | 1 377 807         |
| Installation laddstolpar                        | 0                 | 313 110           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 690 917</b>  | <b>1 690 917</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 007 232        | -947 940          |
| Årets avskrivning                               | -46 134           | -14 823           |
| Omföring från fastighetsförbättringar           | 0                 | -44 469           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 053 366</b> | <b>-1 007 232</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>637 551</b>    | <b>683 685</b>    |

**Not 11 Fastighetsförbättringar**

|                                                 | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 51 920 382         | 45 493 641         |
| Årets anskaffningar/aktiveringar                | 3 822 771          | 6 426 741          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>55 743 153</b>  | <b>51 920 382</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -10 323 294        | -8 309 349         |
| Årets avskrivningar                             | -2 168 815         | -2 058 414         |
| Omföring från fastighetsförbättringar           | 46 134             | 44 469             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-12 445 975</b> | <b>-10 323 294</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>43 297 178</b>  | <b>41 597 088</b>  |

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

|                  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Projekt stambyte | 2 348 869         | 343 920           |
|                  | <b>2 348 869</b>  | <b>343 920</b>    |

**Not 13 Inventarier**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 54 961            | 54 961            |
| Årets anskaffningar                             | 86 078            | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>141 039</b>    | <b>54 961</b>     |
| Ingående avskrivningar                          | -3 664            | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -7 011            | -3 664            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 675</b>    | <b>-3 664</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>130 364</b>    | <b>51 297</b>     |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                               | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetald försäkring        | 194 601           | 176 934           |
| Övriga förutbetalda kostnader | 95 666            | 82 440            |
| Förutbetald fjärrvärmekostnad | 1 449 772         | 2 800 697         |
|                               | <b>1 740 039</b>  | <b>3 060 071</b>  |

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek                       | 4,13           | 2026-03-31                | 6 000 000                | 6 000 000                |
| Nordea Hypotek                       | 4,11           | 2027-04-20                | 13 525 000               | 13 525 000               |
| Nordea Hypotek                       | 3,018          | 2025-05-22                | 22 225 000               | 22 725 000               |
| Nordea Hypotek                       | 2,954          | 2025-12-16                | 5 950 000                | 3 950 000                |
| Nordea Hypotek                       | 2,941          | 2025-11-27                | 9 375 000                | 9 375 000                |
| Nordea Hypotek                       | 4,12           | 2028-05-22                | 6 000 000                | 6 000 000                |
| Nordea Hypotek                       | -              | -                         | 0                        | 3 000 000                |
| Nordea Hypotek                       | -              | -                         | 0                        | 3 000 000                |
| Nordea Hypotek                       | 3,401          | 2025-10-16                | 4 500 000                | 0                        |
|                                      |                |                           | <b>67 575 000</b>        | <b>67 575 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 1 500 000                | 1 500 000                |

Beräknad amortering de närmsta 5 åren är 1 500 tkr årligen.

### Not 16 Ställda säkerheter

|                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetsinteckningar</b> |                   |                   |
| Uttagna pantbrev i fastighet  | 76 575 000        | 76 575 000        |
|                               | <b>76 575 000</b> | <b>76 575 000</b> |

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror/avgifter                         | 1 242 039        | 1 049 134        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 478 504          | 705 451          |
| Upplupna räntekostnader externt                     | 364 643          | 268 416          |
| Beräknat arvode för revision                        | 50 000           | 50 000           |
|                                                     | <b>2 135 186</b> | <b>2 073 001</b> |

**Not 18 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

|                | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Erhållen ränta | 7 133             | 6 843             |
| Erlagd ränta   | -2 424 703        | -1 975 500        |
|                | <b>-2 417 570</b> | <b>-1 968 657</b> |

**Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

|                         | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar           | 6 195 211         | 6 142 420         |
| Upplupna räntekostnader | 96 227            | 109 510           |
|                         | <b>6 291 438</b>  | <b>6 251 930</b>  |

Stockholm - Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

My Lundblad Wistedt  
Ordförande

Karolina Björlin

Stina Brahme

Joel Lack

Patrik Nordensky

Sofia Tengdahl

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Karlsson  
Auktoriserad revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## STINA BARBRO BRAHME (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Skönstaholm

Serienummer: 7b4ae2c6b36c60[...]84c35c5d06e1d

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-04-03 06:56:43 UTC



## Sofia Tengdahl (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Skönstaholm

Serienummer: 45ffd1483bc9db[...]2869e72a1ae21

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-04-03 06:57:38 UTC



## My Elin Maria Wistedt (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Skönstaholm

Serienummer: 7b7626562edfea[...]7cac2387c7a98

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-03 07:18:17 UTC



## Karolina Elisabeth Björlin (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Skönstaholm

Serienummer: 5bcd5b20094593[...]a40ef3f8992c2

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-04-03 11:49:32 UTC



## SVEN PATRIK NORDENSKY (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Skönstaholm

Serienummer: 1a9b197edc5400[...]066e22b6a7fd6

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-04-03 12:00:54 UTC



## Joel Erik Lack (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Skönstaholm

Serienummer: c569569cc4713e[...]f8e4942f5a70b

IP: 146.75.xxx.xxx

2025-04-07 06:35:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Lars Mikael Karlsson**

**Extern Revisor**

Serienummer: 6de1ae2486060f[...]7beca0b1d72f5

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-04-08 06:27:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

## Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.