

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Etaget

769619-1621

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



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	12
Underskrifter	19

ETAGET

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Etaget (769619–1621) får härmed avge årsredovisning/förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Föreningen har till ändamål att skapa trivsel och att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och ägs till 100% av dess medlemmar.

Bostadsrättsföreningen Etaget i fastigheten Paradiset 30 består av 103 lägenheter i storlekarna 1-6 rum och ligger på Nordenflychtsvägen 62 och 64 på Kungsholmen. Fastigheten består av en huskropp med två trapphus och är byggd av Tobin Properties AB i Stockholm. Huset stod klart under 2017. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger också ett garage med 65 parkeringsplatser för bil och 6 för MC. Garaget hyrs ut till dotterbolaget Paradisparkering AB som ombesörjer uthyrning till föreningens medlemmar och andra hyresgäster.

Föreningen har garage, övernattningslägenhet, gemensam takterrass med kök samt rymliga ytor för umgänge, som medlemmarna kan nyttja. I entréplanet finns fyra kommersiella lokaler som föreningen hyr ut.

Byggherre: Tobin Properties
Arkitekt: Kjellander & Sjöberg
Inredningsarkitekter: Konzept Stockholm
Landskapsarkitekt: Urbio

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<i>Antal</i>	<i>Benämning</i>	<i>Total yta (kvm)</i>
103	lägenheter, bostadsrätt	7958 (kvm)
4	lokaler, hyresrätt	511 kvm
	Fastighetensareal	1933 (kvm)

Fastigheten var under 2024 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2043 och uppdateras kontinuerligt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 164. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 152 Under året har 15 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av prisbasbeloppet.

Styrelsen

Sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-11 har styrelsen haft följande sammansättning:

Jaqueline Bajo Lundberg	Ordförande
Tor Clausen	Ledamot
Jan Holmgren	Ledamot/Kassör
Fredrik Svensson	Ledamot
Pernilla Lindström	Ledamot/Sekreterare

Styrelsesammanträden under året har protokollförts och har uppgått till 11 stycken.

Föreningens firma tecknas av styrelsen av två ledamöter i förening.

WeAudit, Urban Johansson, har valts som revisor.

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna från 2019-01-01. Juridiskt stöd ingår i avtalet, likaså elektroniskt arkiv för lagring av dokument. Ny ekonomisk förvaltare, SBC, upphandlad från 2025-01-01.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Forstena Energi & Kontroll men tas över av SBC från 2025-01-01.

Styrelsen kommunicerar med medlemmarna genom nyhetsbrev på svenska och engelska som skickas ut ca. 4-6 gånger per år via e-post. Kommunikation sker även via webbsida etaget.se samt genom anslag på digitala skärmar i de båda entréerna.

E-postadress är styrelsen@etaget.se.

Valberedningen

Valberedningen består av Henrik Ströby och Christina Kvarnström.

Medlemsorganisationer

- Fastighetsägarna
- Bostadsrätterna

Händelser under räkenskapsåret

Genomförda aktiviteter

- Omförhandling av två av föreningens lån med Nordea
- Upphandling av nytt avtal för ekonomisk och teknisk förvaltning med SBC (Stockholms Bostadsföreningars Centraförening) med start 2025-01-01.
- Upphandling av nytt 3-årigt elavtal med Fortum
- SBA-rondering (systematiskt brandskyddsarbete) har genomförts under året, utan anmärkningar. Föremål som förvarats i gemensamma utrymmen har avlägsnats.
- Utredning och injustering av bergvärmepumpar (varmvatten).
- Uppfräschning av målning i entréer, gångar och trapphus.
- Städning och behandling av trall, bord och bänkar på takterrassen.
- Byte av defekta värmekablar i stuprör.
- Vårstädning i miljörum och garage.
- Upphandling av återkommande storstädning av miljörum och sopkärl 4 ggr/år.
- Rensning av cyklar på innergård och i cykelrum.
- Borttagning av korrosion fettavskiljare i undercentral.
- Komplettering av stenmjöl på innergårdens grusgångar.
- Uppgradering och kontroll av reservström/batteribackup för brandhissar.
- Köket på takterrassen och övernattningslägenheten har under året inventerats regelbundet och komplettering av inventarier och husgeråd har gjorts.
- Ny grill inköpt till takterrassen.

Etagets hållbarhetsarbete

- Utredning av installation av solceller har genomförts men föreningen har valt att inte gå vidare med projektet då tillgänglig yta är för liten för att ge önskad effekt i förhållande till kostnad.
- Två elbilar från Volvo On Demand (bilpool) finns att tillgå i garaget. Då företaget kommer avsluta sin verksamhet i Sverige under januari 2025 så har vi redan nu slutit avtal med Kinto Share för att behålla tillgången till en bilpool i fastigheten.
- 43 elbilsladdare finns i garaget med möjlighet till fler efter behov.
- Container för hantering av grovsopor har erbjudits medlemmarna under våren för att underlätta för medlemmarna och minska andelen grovsopor i miljörummet. Detta planeras även för kommande år då det varit uppskattat.
- För att underhålla och sköta växtligheten på innergård och takterrass har föreningen anlitat en trädgårdsmästare under april till och med september.
- Källsortering av matavfall implementerades redan under 2019 (obligatoriskt från 2023-01-01). Föreningen har ansökt om och beviljats FNI-bidrag.
- Bostadsrättsföreningen Etagets fastighet har uppnått energiklass B, vilket innebär möjlighet till gröna bolån för medlemmarna.

Planerade aktiviteter för 2025

- Uppfräschning av målade ytor i entréer, gångar och trapphus.
- Installation av luftvärmepump i det gemensamma köket på takterrassen för att minska elförbrukning och öka komforten sommar- och vintertid.
- Tvätt av trall och utemöbler.

Paradisparkering AB

- Beläggningsgraden har under året varit 95% både för bil och motorcykelplatser.
- Återbetalning av aktieägartillskott om 250 000 kr till Brf Etaget har gjorts.
- Byte av laddoperatör från Eways till Charge Amps på grund av Eways pågående rekonstruktion. Övergången har fungerat väl.
- Avtal med Volvo On Demand som hyr 2 garageplatser innebär ökade intäkter för föreningen. Bilpoolen nyttjas av såväl externa som föreningens medlemmar. Nytt avtal som gäller från den 2025-03-01 med Kinto Share eftersom Volvo avvecklar sin bilpoolsverksamhet.
- Storstädning av garaget genomförd under våren.
- Standard för låsankare för cykel i garage är framtagen.

Föreningens gemensamma lokaler

Under året har föreningens två bokningsbara lokaler använts flitigt av medlemmarna. Övernattningslägenheten, Hotell Etaget, har haft en beläggningsgrad om 59%. Köket har haft en beläggningsgrad om 11% (beräknat på två tillgängliga pass per dag), främst sommarmånader och helger.

Tillsammans har de genererat intäkter på 107 900 kr.

Regelbunden tillsyn sker av båda lokalerna och kompletterande städning och inköp har gjorts efter behov under året för att bibehålla trivsel.

Grannar och närmiljö

Grannsamverkan

Föreningen har samarbetat med Samverkansgruppen i Hornsberg- och Kristinebergs strand genom att sprida kunskap om gruppen och dess aktiviteter i nyhetsbrev.

Fabegé

Projektet som omfattar Nordenflychtsvägen 66, direkt granne med 64:an har arbetat vidare med att ansöka om ändring av detaljplanen. Den nya planen har antagits under hösten 2024. Vi välkomnar en modern, fungerande och snygg fastighet som granne men värnar naturligtvis först och främst om Bostadsrättsföreningen Etagets värden. Enligt Fabegé kommer rivning och byggstart ske under senare hälften av 2025. Föreningen kommer hålla löpande kontakt med ansvariga under projektets gång.

Hornsbergskvarteren (SLs bussgarage och Kristinebergs Idrottsplats)

Detaljplanen för Hornsbergskvarteren, del av Kristinebergs Slott 10 (numera Kristinebergs Slott 11), som omfattar 430 bostäder, idrottshallar, kontor och parker samt en ombyggnad av Kristinebergs IP vann laga kraft 2022-12-22.

Idrottsplatsen är nu ombyggd och har tagits i bruk. Skanska har påbörjat byggnationen av kvarter vid korsningen Lindhagensgatan/rampen mot Essingeleden. Stadens arbeten med markarbeten beräknas påbörjas framåt sommaren 2025, därefter kan resterande byggaktörer tillträda sin mark och påbörja sin byggnation inom Hornsbergskvarteren.

Resultaträkning

Från och med 2018 använder Bostadsrättsföreningen Etaget komponentbaserad avskrivning K3, (K2 i Ekonomisk plan), som påverkar det ekonomiska resultatet, men inte kassaflödet som långsiktigt ska vara positivt.

Årets resultat är -6 119 Tkr vilket är -399 Tkr sämre än föregående år förklaras främst av ökade räntekostnader, som inte helt kompenseras av avgiftsökning på 20% 2024-01-01.

Föreningens resultat för 2024 exklusive avskrivningar, inklusive resultatet för Paradisparkering om 197 Tkr, är 1 043 Tkr.

Årets kassaflöde - 958 Tkr, efter att ha amorterat 1 325 Tkr av lånen.

Likvida medel vid årets slut för Bostadsrättsföreningen Etaget och Paradisparkering var 282 Tkr (1 697 Tkr). Minskningen förklarats av bl. a en ökning av förutbetalda kostnader för 2025 och ökad amortering på lånen under 2024.

Styrelsen bevakar föreningens avgiftsnivå kontinuerligt och en avgiftsökning på 10% sker 2025-01-01, för att möta effekterna av att två av föreningens lån omförhandlas, vardera ett i mars respektive september. Ytterligare 1% av lånen ska amorteras under 2025 och en fond för framtida underhåll byggs gradvis upp.

Föreningens avgiftsnivå (575 kr/kvm) ligger under genomsnittet för motsvarande bostadsrättsföreningar i Stockholm.

Förlikning och regress

Överenskommelse nådd med Carl Hanssons Rör & Värme om ersättning för vattenskador och med Trygg Hansa för återbetalning av egenandel vid tidigare vattenskador.

Upphandlingar och omförhandlingar

- Fortum – nytt avtal med fast pris för 2025 och 2026.
- Nordea – omförhandling av nytt grönt låneavtal.
- SBC – nytt avtal för ekonomisk teknisk förvaltning från 2025-01-01.
- Eitech – nytt serviceavtal för reservkraft hissar.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	8 891	8 102	7 023	5 900
Resultat efter fin. Poster (tkr)	-6 119	-5 719	-6 932	-6 672
Soliditet (%)	81	81	81	81
Årsavgifter kr/kvm	575	468	382	364
Skuldsättning kr/kvm totalyta *	14 354	11 506	11 609	11 637
Skuldsättning kr/kvm brf yta *	15 276	15 471	15 610	15 580
Räntekänslighet %	27	33	41	43
Energikostnad kr/kvm *	207	168	201	120
Sparande per kvm	116	106	7	46
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	51	44	43	45

* Ny beräkningsmodell i 2024 gör så att skuldsättning och energikostnad per kvm ser högre ut.
I själva verket är dessa kostnader lägre än föregående år.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, samt ökade räntekostnader jämfört med 2023.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 116kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter från 2025-01-01 med 10%.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört - elstöd/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter.

Förändring eget kapital

Belopp i kr

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	554 960 500	995 000	-32 867 246	-5 718 690	517 369 564
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>					
- Förändring av fond för yttre underhåll		339 137	-339 137		
- Balanseras i ny räkning			-5 718 690	5 718 690	
Årets resultat				-- 6 118 771	-6 118 771
Belopp vid årets utgång	554 960 500	1 334 137	-38 925 073	-6 118 771	511 250 793

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

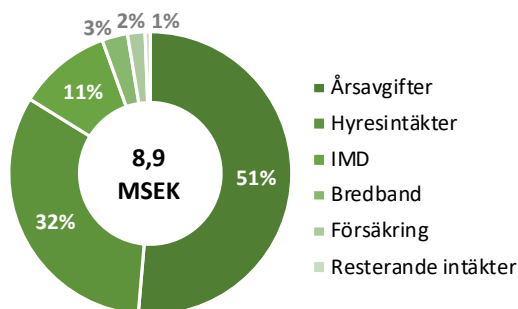
- Balanserat resultat	-38 925 073
- Årets resultat	-6 118 771
Totalt	-45 043 844
Avsättning till yttre fond	339 137
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-45 249 212
Summa	-44 910 075

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

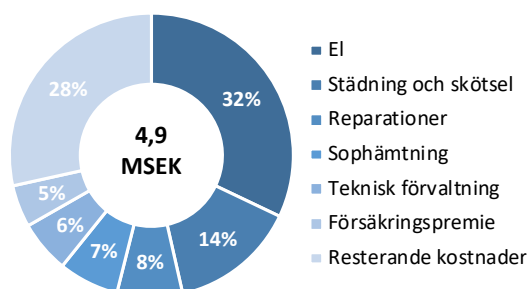
Resultaträkning

Belopp i kr

2024-01-	Not		
	2023-01-01-		-01
		2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning	2	8 890 904	8 102 470
Övriga rörelseintäkter		9 540	404 420
		8 900 444	8 506 890
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4	-4 530 958	-5 040 635
Övriga externa kostnader	5	-427 074	-507 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 964 303	-6 946 452
Rörelseresultat		-3 021 891	-3 987 907
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning av fordring		- 133 769	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 003	3 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 966 114	-1 733 997
Resultat efter finansiella poster		-6 118 771	-5 718 690
Resultat före skatt		-6 118 771	-5 718 690
Årets resultat		-6 118 771	-5 718 690



Figur 1. Fördelning av nettoomsättning. I IMD ingår kall- och varmvatten samt hushållsel.



Figur 2. Fördelning av rörelsens kostnader, exkl. avskrivningar. I städning och skötsel ingår städning, trädgårds- och fastighetsskötsel samt snöröjning.

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	632 944 078	639 889 217
Inventarier, maskiner och installationer	7	181 374	194 177
Inventarier, verktyg och installationer	7	25 442	31 802
		633 150 894	640 115 196
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i aktiebolag		236 673	486 673
		236 673	486 673
Summa anläggningstillgångar		633 387 567	640 601 869
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		177 809	100 128
Övriga fordringar		47 126	344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	337 825	70 125
		562 760	170 597
Kassa och bank	9	176 613	1 134 189
Summa omsättningstillgångar		739 373	1 304 786
SUMMA TILLGÅNGAR		634 126 940	641 906 655
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		554 960 500	554 960 500
Fond för yttre underhåll		1 334 137	995 000
		556 294 637	555 955 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-38 925 073	-32 867 246
Årets resultat		-6 118 771	-5 718 690
		-45 043 844	-38 585 936
Summa eget kapital		511 250 793	517 369 564

Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		60 518 750	62 187 500
		60 518 750	62 187 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	10	61 043 750	60 700 000
Leverantörsskulder		512 920	634 910
Övriga kortfristiga skulder		162 710	195 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	638 017	819 350
		62 357 397	62 349 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		634 126 940	641 906 655

Kassaflödesanalys

Belopp i kr

	2024-01-01- Not 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 021 892	-3 987 907
Avskrivningar	6 964 303	6 946 452
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret	-3 096 880	-1 730 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	845 531	1 227 761
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /Minskning (+) av kundfordringar	-77 681	-87 680
Ökning (-) /Minskning (+) av fordringar	-314 481	252 812
Ökning (+) /Minskning (-) av leverantörsskulder	-121 990	278 618
Ökning (+) /Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-213 955	-849 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	117 424	822 423
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Återbetalning av villkorligt aktieägartillskott	250 000	-
Amortering lån	-1 325 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 075 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-957 576	-177 577
Likvida medel vid årets början	1 134 189	1 311 764
Likvida medel vid årets slut	176 613	1 134 189

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABO:s vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad stomme: 100 år

Byggnad övriga komponenter: 10–75 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens ekonomiska plan. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 572 161	3 714 751
Hyror garage och p-platser	939 300	934 650
Hyror lokaler inkl. va lokaler	1 687 967	1 589 145
El (IMD)	704 327	715 439
Varmvatten (IMD)	248 350	262 571
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	41 018	26 875
Bredbandsintäkt	260 732	275 268
Försäkringsersättning	178 000	267 498
Övriga hyresintäkter	256 883	77 770
Övriga intäkter	2 166	238 503
Summa	8 890 904	8 102 470

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	385 249	63 381
Städning	188 041	146 564
Hisstillsyn	40 603	119 328
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 861	202 940
Trädgårdsskötsel	108 543	106 680
Snöröjning	21 387	23 836
Reparationer	365 463	570 427
El	1 567 013	1 651 068
Vatten	188 502	137 967
Sophämtning	336 132	251 952
Fettavskiljare	15 446	10 471
Försäkringspremie	234 737	211 281
Fastighetsskatt lokaler	292 000	292 000
Övriga fastighetskostnader	27 695	25 462
Kabel-tv/Bredband/IT	244 840	243 751
Förvaltningsarvode ekonomi	113 935	133 945
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 443	2 468
Panter och överlåtelser	46 035	41 274
Förvaltningsarvode teknik	195 338	240 195
Teknisk förvaltning utöver avtal	70 177	238 676
Juridiska åtgärder	2 501	-
Övriga externa tjänster	70 017	21 482
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 530 958	4 735 148

Not 4 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Planerat underhåll	-	98 909
Gemensamma utrymmen	-	6 630
Brandskydd	-	34 580
Lås	-	165 367
Summa	-	305 486

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	200 551	268 797
Arbetsgivaravgifter	52 804	66 330
Porto, telefon och administration	11 470	10 915
Mäklrarvode, Konsultkostnader	98 625	92 983
Besiktning och utredningskostnader	-	30 227
Revisionsarvode	63 624	38 459
Summa	427 074	507 711

Not 6 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Byggnad	473 988 980	473 988 980
- Ombyggnad	1 335 683	1 335 683
- Mark	205 972 111	205 972 111
	681 296 774	681 296 774
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-41 407 557	-34 482 561
- Årets avskrivning enligt plan	-6 945 139	-6 924 996
	-48 352 696	-41 407 557
Redovisat värde vid årets slut	632 944 078	639 889 217
 Taxeringsvärde		
Byggnader	294 200 000	294 200 000
Mark	246 000 000	246 000 000
	540 200 000	540 200 000
 Bostäder	511 000 000	511 000 000
Lokaler	29 200 000	29 200 000
	540 200 000	540 200 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	331 170	331 170
	331 170	331 170
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-105 191	-83 723
-Årets avskrivning	-19 163	-21 456
	-124 354	-105 179
Redovisat värde vid årets slut	206 816	225 991

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	246 778	-
Bredband	60 798	60 798
Övrigt	30 250	9 327
	337 826	70 125

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SHB Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	176 613	1 134 189
	176 613	1 134 189

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2024-12-31
Nordea	2026-03-16	1,60%	22 500 000
Nordea	2025-03-20	2,95%	20 156 250
Nordea	2026-09-16	2,68%	39 218 750
Nordea	2025-09-17	0,69%	39 687 500
			121 562 500
Varav långfristig del			60 518 750
Varav kortfristig del			61 043 750
			121 562 500

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkors ändras inom ett år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalade årsavgifter	88 089	515 120
Övriga upplupna kostnader	409 927	204 230
Upplupna räntekostnader	100 000	100 000
Upplupet revisionsarvode	40 000	-
	638 017	819 350

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	125 000 000	125 000 000
	125 000 000	125 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering

Jaqueline Bajo Lundberg
Styrelseledamot (ordförande)

Tor Clausen
Styrelseledamot

Jan Holmgren
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Pernilla Lindström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signering
WeAudit

Urban Johansson
Auktoriserad revisor