

Brf Stockholm Grimskär nr 1
Huvudskärsvägen 11
12154 Johanneshov

Telefon:

E-post: styrelsen@brfgrimskar.se

Årsredovisning
för
Brf Stockholm Grimskär nr 1
769621-7053
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16

Byrå: Valorem Bostadsrättsförvaltning / Wasberg
Redovisning AB
Handläggare: info@valorem.se / www.valorem.se
Telefonnummer: 08-20 35 03

Styrelsen för Brf Stockholm Grimskär nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-06-08 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grimskär 1	2011	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring. Inkluderar även ett bostadsrättstillägg i hemförsäkringen för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1949 och har värdeår 1949. Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus, med totalt 126 bostadslägenheter på adress Fyrskeppsvägen 84 och 86, Huvudskärsvägen 3-17 (ojämna nummer) samt Söderarmsvägen 2-22 (jämna nummer). Den totala arean är 16 482 kvm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt, 19 med hyresrätt samt 23 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	62	46	18	0	0

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamma utrymmen	Ändamål
Cykelrum	Förvaring cyklar
Barnvagnsförråd	Förvaring av barnvagnar
Tvättstuga	Tvätt, grovtvätt samt torkning
Miljöstugor	Avfallssortering

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Bredablick Förvaltning AB tillsammans med styrelsen.

Allmän information

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av föreningens fastigheter, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet samt belåningen kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen har år 2023 upprättat en ny underhållsplan som sträcker sig 50 år, föreningen har tillgång till underhållsplanen digitalt och underhållsplanen/planerat underhåll kommer årligen utvärderas och eventuellt justeras utifrån vad som behöver prioriteras.

Föreningens fastigheter är idag ca 70 år vilket innebär att flera tekniska system har uppnått sin tekniska livslängd och behöver renoveras eller bytas ut. Bland större renoveringar som utförts under tidigare år kan nämnas stambyte, nya tvättstugor, byte av elstigar till lägenheter, renovering av fönster, byte av värmekulvert, byte av garageportar, hissbyte, renovering av värmesystem, målning av trapphus samt relining av samtliga avloppsrör i/under bottenplatta. Föreningen kommer att de närmaste åren genomföra byte av kallvattenrör och kvarvarande äldre elinstallationer i gemensamma utrymmen samt lagning av puts på fasader. Styrelsen har även valt att prioritera åtgärder som kan förbättra byggnadernas energieffektivitet. Exempelvis genom att tilläggsisolera vindarna vintern 2024. Mot bakgrund av kraftigt ökade energipriser de senaste åren kommer styrelsen även fortsatt arbeta aktivt för att prioritera insatser som kan bidra till att sänka fastigheternas energianvändning. Som ett eld i detta gjordes en förstudie under 2024 av värmesystemet och varmvattensystemet med fokus på att identifiera åtgärder.

Under 2025 kommer fokus ligga på byte av kallvattenrör i källarstråk, byte av reglerventiler för varmvattensystemet samt ett antal energisparande åtgärder i värmesystemet som identifierades i förstudien.

Tilläggsisolering vindar

Vintern 2024 tilläggsisolerades samtliga vindsutrymmen av föreningen för att förbättra husens energieffektivitet.

Renovering av bottenavlopp

Fastighetens samtliga avloppsrör i/under bottenplatta har genomgått renovering med rörinfodring, så kallad relining, färdigställt år 2023.

Renovering av elinstallationer

Belysningsarmaturer i källare och trapphus är bytta, arbetet slutfördes under vintern 2022, i samband med bytet av armaturer byttes även gamla ledningar ut. I början av år 2024 byttes belysningsarmaturer i utvändiga belysningsstolpar till LED. Kvarvarande äldre fördelningscentraler och huvudledningar i gemensamma utrymmen är planerade att bytas år 2026.

Lagning av putsskador på fasader

Husens putsade fasader är på många håll slitna och börjar nå sin tekniska livslängd. Under 2021 anlätades en extern konsult för att inventera skicket på föreningens fasader samt ge förslag på åtgärdsplan och kostnader för renovering. Föreningen har år 2023, utfört komplett omputsning (ROT) av två gavlar på byggnaderna och även gjort flera punktvisa lagningar där behov funnits. Föreningen ämnar att om möjligt, avvakta med komplett omputsning av ekonomiska skäl. Fram tills att man genomför en komplett renovering kommer föreningen årligen syna byggnadernas fasader för att utreda var lagningsåtgärder behöver utföras. Kompletta omputsningar är i nuläget planerat år 2028-2029, tillfälle för detta kan komma att revideras utifrån behov och ekonomiska förutsättningar.

Markunderhåll

Under 2020 lagades asfalt på flera ställen och några gamla buskage utmed entréerna ersattes. Sandlådan fick ny baksand och tre nya träd planterades. Under 2021 anlades en ny lövkompost och ersättning av buskage och planteringar utmed entréerna fortsatte.

Renovering av skyddsrum

Föreningen har ansvaret för skyddsrummen inom fastigheten. På grund av lagstiftade krav har skyddsrummen renoverats 2020 och nödvändiga installationer har utförts.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Isolering av vindar, samtliga byggnader	2024
Renovering av elinstallationer i garage	2024
Byte till LED-armaturer i utebelysning	2024
Reparation av fasader inkl. komplett omputs med ROT-system på två gavlar	2023
Renovering av bottenavlopp genom relining på Söderarmsvägen	2022-23
Nya utemöbler	2022
Anläggandet av ett gemensamt trädgårdsland	2022
Målning av trapphus (Huvudskärsvägen och Fyrskäppsvägen)	2021
Renovering av elinstallation i trapphus och källargångar	2021
Byte av elstigar till lägenheter	2021
Nya planteringar på gården, ny lövkompost, ny sand i sandlådan	2020-2021
Renovering av bottenavlopp genom relining på Huvudskärsvägen och Fyrskäppsvägen	2020
Renovering av skyddsrum	2020
Nytt barnvagnsförråd på Söderarmsvägen	2020
Kalibrering av värmesystem, byte av värmekulvert	2019
Renovering av trapphus Söderarmsvägen	2019
Byte av hiss Söderarmsvägen 22	2019
Renovering av värmesystem, byte av stamventiler och termostater	2018
Byte av kallvattenrör	2017
Byte av garageportar	2017-2018
Byte av fjärrvärmekulvert i ventilationssystem	2016
Fönster renovering	2015
Trapphus, omläggning av entréplan	2015

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god med hög likviditet, trots ett antal utmanande år med höga räntekostnader och snabba kostnadsökningar.

Liksom 2022 och 2023 har föreningen under 2024 sett ökade kostnader för bland annat el, värme och sophämtning och det är med bakgrund i detta som föreningen beslutade att höja årsavgiften med 4% från och med januari 2025. Föreningen har följt det ekonomiska läget noga och valde bland annat att skjuta upp större renoveringsprojekt tills det ekonomiska läget är mer förutsägbart och uppdaterade underhållsplanen därefter. Föreningen röstade även igenom under årsstämman att ge styrelsen mandat att i lämpliga fall förädla föreningens lokaler till bostadsrätter i syfte att inbringa ytterligare eget kapital för att sänka belåningsgraden och minska föreningens räntekänslighet. Under vintern 2024/25 har två nya bostadsrätter byggts i en tidigare källarlokal som säljs som nya bostadsrätter för föreningen 2025.

Föreningen har ett antal lokaler i källarplan som under senaste åren blivit allt svårare att hyra ut. Detta har inneburit ett inkomstbortfall för föreningen. Styrelsen har jobbat hårt med att få dessa uthyrda och ombildningen till bostadsrätt av en av lokalerna är en åtgärd som tagits för att hantera detta. Som ett led i att underlätta styrelsens arbete med källarlokalerna har under 2024 en ny relationshandling för källarplan tagits fram.

Under 2023 hade föreningen särskilda kostnader för juridiska tjänster och ett ärende där föreningen behövde gå till Hyresnämnden för att säga upp hyresavtalet med ett dödsbo efter en tidigare hyresgäst. Ärendet avgjordes till föreningens fördel. Under 2024 har denna lägenhet sanerats och renoverats och sedan omvandlats till bostadsrätt. Tillträdde skedde våren 2025. Detta innebär att det under 2025 kommer finnas god likviditet samt möjlighet att amortera extra på föreningens lån.

Föreningens har under 2024 fortsatt sänkt belåningsgraden samt gjort satsningar (omvandling av lokal och renovering av hyresrätt) som kommer innebära tillskott av kapital 2025 som bedöms skapa utrymme för extra amortering på föreningens lån. Räntekostnaderna har mot bakgrund av de sänkta räntorna under 2024 minskat sedan toppen 2023.

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året sålde föreningen en hyreslägenhet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar i början av året 151.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 överlåtits.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 upplåtits.

Antalet medlemmar vid årets slut 152.

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke och i enlighet med den policy som beslutades på årsstämman 2018.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma i juni 2024 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Christoffer Andersson	Ordförande
Rein Matson	Vice ordförande
Henrik Teljfors	Sekreterare
Erik Jonsson	Ledamot
Yvonne Engblom	Ledamot
Sofie Westling	Ledamot
Jerk Sörenson	Ledamot
Viktor Nilsson	Suppleant
Malin Heintz	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsearvoden för 2024 före skatt:

Ledamot: 15 000 kr

Suppleant: 10 000 kr

Valberedning

Namn
Isabella Iverus
Liselotte Tunemar

Revisor

Namn	Uppdrag		Byrå	
Björn Sjödin	Ordinarie Extern revisor		Focus Revision AB	
Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 446	7 676	7 527	7 610
Resultat före avskrivningar och efter finansiella poster	-1 085	-2 679	-1 121	905
Resultat efter finansiella poster	-2 283	-3 874	-2 276	-248
Soliditet (%)	75,7	75,4	73,8	74,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	848	729	710	729
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 188	4 225	4 579	4 627
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 511	5 716	6 247	6 555
Sparande per kvm (kr/kvm)	-43	19	186	240
Räntekänslighet (%)	6,5	7,8	8,8	9,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	282	255	237	235
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70,5	64,7	64,1	62,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Totalt bostadsyta uppgår till 9 264 kvm varav bostadsrättsyta 7 040 kvm (år 2024).

*Uppgifterna är inte helt jämförbara genom åren då bostadsrättsyta har ökat till följd av upplåtelser.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror framför allt på kostnader från två stora projekt under året, renovering av hyreslägenhet inför ombildning och tilläggsisolering av vindar. Prishöjningar på fjärrvärme samt allmänna prishöjningar har resulterat i att föreningens resultat varit negativt. För att förbättra kassaflödet och resultatet beslutade styrelsen att höja bostadsrättsavgifterna med 4% årsskiftet 24/25. Styrelsen prioriterar att sänka föreningens kostnader där möjligt samt att arbeta proaktivt med prioriteringar av underhåll för att bibehålla en långsiktigt hållbar ekonomi. Mot bakgrund av sänkta räntekostnader, höjning av avgifter samt överenskommelse om höjda hyror mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen som föreningen omfattas av bedömer styrelsen att föreningens sparande kommer öka under 2025.

Föreningen har under 2024 fortsatt sänkt belåningsgraden och ökat soliditeten.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 357	24 104	0	-15 329	-3 874	127 258
Ökning av insatskapital	1 030	2 170				3 200
Disposition av föregående års resultat:				-3 874	3 874	0
Avsättning underhållsfond			1 211	-1 211		0
Uttag underhållsfond			-1 211	1 211		0
Årets resultat					-2 283	-2 283
Belopp vid årets utgång	123 387	26 274	0	-19 203	-2 283	128 175

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 202 759
årets förlust	-2 283 064
	-21 485 823

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll (enligt underhållsplan)	2 658 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-685 463
i ny räkning överföres	-23 458 360
	-21 485 823

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	8 445 583	7 675 598
Övriga rörelseintäkter		14 000	43 351
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 459 583	7 718 949
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	2	-5 311 399	-4 834 116
Reparationer och underhåll	3	-2 231 909	-3 085 564
Övriga externa kostnader	4	-414 240	-843 786
Personalkostnader	5	-156 702	-162 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 198 142	-1 194 687
Summa rörelsekostnader		-9 312 391	-10 120 158
Rörelseresultat		-852 808	-2 401 209
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	68 088	80 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 498 344	-1 553 596
Summa finansiella poster		-1 430 256	-1 472 879
Resultat efter finansiella poster		-2 283 064	-3 874 088
Resultat före skatt		-2 283 064	-3 874 088
Årets resultat		-2 283 064	-3 874 088

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	163 396 142	164 549 402
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	210 053	180 997
Summa materiella anläggningstillgångar		163 606 195	164 730 398
Summa anläggningstillgångar		163 606 195	164 730 398
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		81 950	86 807
Övriga fordringar		12 631	228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	556 577	545 022
Summa kortfristiga fordringar		651 158	632 057
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 968 457	3 401 523
Summa kassa och bank		4 968 457	3 401 523
Summa omsättningstillgångar		5 619 615	4 033 579
SUMMA TILLGÅNGAR		169 225 810	168 763 978

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 660 938	146 460 938
Summa bundet eget kapital		149 660 938	146 460 938
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 202 759	-15 328 671
Årets resultat		-2 283 064	-3 874 088
Summa fritt eget kapital		-21 485 823	-19 202 759
Summa eget kapital		128 175 115	127 258 179
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	13 985 569	10 524 834
Övriga skulder		15 000	15 000
Summa långfristiga skulder		14 000 569	10 539 834
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	24 814 257	28 612 492
Förskott från kunder		0	56
Leverantörsskulder		759 808	833 296
Skatteskulder		23 045	18 330
Övriga skulder		9 732	1 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 443 284	1 499 813
Summa kortfristiga skulder		27 050 126	30 965 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 225 810	168 763 978

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 283 064

-3 874 088

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 198 142

1 194 687

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-1 084 922

-2 679 401

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

4 857

169 136

Förändring av kortfristiga fordringar

-23 960

-5 439

Förändring av leverantörsskulder

-73 488

-918 799

Förändring av kortfristiga skulder

-44 115

120 582

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 221 628

-3 313 921

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-73 938

-207 375

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

3 200 000

3 050 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

3 126 062

2 842 625

Finansieringsverksamheten

Amortering av låneskulder

-337 500

-3 278 606

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-337 500

-3 278 606

Årets kassaflöde

1 566 934

-3 749 902

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 401 523

7 151 425

Likvida medel vid årets slut

4 968 457

3 401 523

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Mark skrivs inte av	-

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat före avskrivningar och efter finansiella poster

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 966 500	4 994 291
Hysesintäkter bostäder	1 578 054	1 667 889
Hysesintäkter lokaler	348 043	488 299
Hysesintäkter garage och p-platser	472 709	430 546
Hysesintäkter förråd	19 037	17 003
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 894	17 424
Övriga avgifter och intäkter	40 346	60 146
	8 445 583	7 675 598

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 2 Drifts- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	682 118	681 206
Fjärrvärme	1 951 860	1 791 633
Fastighetsel	227 726	227 509
Vatten	431 483	345 239
Sophämtning	378 567	164 947
Försäkringspremier	173 789	161 192
Kabel-tv och bredband	102 326	99 790
Tomträttsavgäld	1 108 000	1 108 000
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	255 530	254 600
	5 311 399	4 834 116

Not 3 Reparationer och underhåll

	2024	2023
Reparationer inköp av material	0	111 991
Reparation av bostäder	1 208 657	6 309
Reparation av lokaler	3 525	0
Reparation av gemensamma utrymmen	178 593	26 130
Reparation av installationer	107 431	73 743
Reparation av huskropp utvändigt	47 686	0
Reparation av markytor	0	14 421
Reparation av garage och p-platser	554	0
Underhåll	18 430	0
Underhåll av bostäder	0	16 504
Underhåll av lokaler	3 280	0
Underhåll av gemensamma utrymmen	447 805	120 568
Underhåll av installationer	27 837	1 526 520
Underhåll av huskropp utvändigt	59 567	1 112 027
Underhåll av markytor	14 395	76 452
Underhåll av garage och p-platser	114 149	900
	2 231 909	3 085 565

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	31 190	23 000
Kameral förvaltning (avtal)	157 248	152 905
Mäklarprovision	54 480	30 960
Övriga förvaltningskostnader	84 633	49 234
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 835	31 253
Serviceavgifter till branschorganisationer	13 997	18 477
Juridik	12 574	270 923
Bankkostnader	5 521	5 700
Förluster på kundfordringar	0	219 344
Postbefordran	25 762	41 990
	414 240	843 786

Not 5 Personalkostnader och styrelsearvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	124 000	124 000
Sociala avgifter	32 702	38 005
Summa	156 702	162 005

Not 6 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter från kreditinstitut	66 011	79 328
Övriga ränteintäkter	2 077	1 389
	68 088	80 717

Not 7 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 498 235	1 553 588
Övriga räntekostnader	109	8
	1 498 344	1 553 596

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	177 435 025	177 435 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	177 435 025	177 435 025
Ingående avskrivningar	-12 885 623	-11 732 362
Årets avskrivningar	-1 153 260	-1 153 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 038 883	-12 885 623
Utgående redovisat värde byggnader och mark	163 396 142	164 549 402
Taxeringsvärden byggnader	93 642 000	93 642 000
Taxeringsvärden mark	76 373 000	76 373 000
	170 015 000	170 015 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	338 517	131 142
Inköp	73 938	207 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	412 455	338 517
Ingående avskrivningar	-157 520	-116 094
Årets avskrivningar	-44 882	-41 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-202 402	-157 520
Utgående redovisat värde	210 053	180 997

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	142 260	145 337
Kameral förvaltning	41 208	39 312
Teknisk förvaltning	62 111	59 660
Tomträttsavgäld	277 000	277 000
Kabel-tv och bredband	23 878	23 713
Fastighetsägarna	5 120	0
Snöröjning	5 000	0
	556 577	545 022

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för vilkorsändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 22435531	2,56	2025-04-16	10 524 834	10 637 334
SBAB 22435663	2,81	2027-11-09	14 098 069	14 210 569
SBAB 22435671	3,16	2025-12-09	14 176 923	14 289 423
			38 799 826	39 137 326
Kortfristig del av långfristig skuld			24 814 257	28 612 492

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	64 200 000	64 200 000
Eventalförpliktelser	0	0
	64 200 000	64 200 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	776 582	760 406
Upplupen ränta	214 682	264 362
Fjärrvärme	260 125	259 610
Fastighetsel	21 248	23 816
Teknisk förvaltning	1 319	57 564
Sophantering	30 354	18 163
Vatten	87 979	70 517
Revisionsarvode	27 500	23 375
Årsredovisning	23 495	22 000
	1 443 284	1 499 813

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Christoffer Andersson
ordförande

Erik Jonsson

Henrik Teljfors

Rein Matson

Yvonne Engblom

Jerk Sörensson

Sofie Westling

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

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor
Focus Revision AB

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Henrik Teljfors
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-28 10:54:49 GMT+02:00
Transaktions-ID: 04eeae9e962a4b98813df9c0fc13f27d

Underskrift 2

Namn: Rein Matson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-28 11:19:05 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5e48b808c8614453a82ec8c1ab4754f3

Underskrift 3

Namn: Erik Jonsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-28 11:58:53 GMT+02:00
Transaktions-ID: d61f7c90fb874028a2484f0a0e0e6821

Underskrift 4

Namn: Yvonne Engblom
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-28 16:33:38 GMT+02:00
Transaktions-ID: 27c7e2dc68ed4145ab751e9d03083a1f

Underskrift 5

Namn: Jerk Sörenson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-28 17:37:08 GMT+02:00
Transaktions-ID: 058d0cb99aea49b9a82e16098316da8f

Underskrift 6

Namn: Christoffer Andersson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-28 19:23:39 GMT+02:00
Transaktions-ID: 9719d9b94f834183817075cc601b0d88

Underskrift 7

Namn: Sofie Westling
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-28 20:28:31 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4e850b55a5f341c0ab04145cc43fe713

Underskrift 8

Namn: Björn Sjödin
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-05-30 12:13:39 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7ff90e23ca524ed892173e93f2365606