

Brf Tellusborgshus


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus

702002-3219

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-20
Underskrifter	21

Styrelsen för Brf Tellusborgshus (702002-3219) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen är belägen i Stockholms kommun och omfattar fastigheterna Plommonträdet 1, 3, 4, Spaljéträdet 1, 3, 4, Björnbärsbusken 8, Videbusken 14, med adresserna Pingstvägen 5-11, Valborgsmässövägen 2-14, 22-48, 9-11, 15-29, Trettondagsvägen 6-16, Cedergrensvägen 29-61, LM Ericssons väg 13-27. Marken är upplåten med tomträtt.

Avgäldsperioderna för respektive fastighet är följande:

Spaljéträdet 4	2016-07-01 - 2026-06-30
Videbusken 14	2018-07-01 - 2028-06-30
Plommonträdet 1	2018-07-01 - 2028-06-30
Björnbärsbusken 8	2019-01-01 - 2028-12-31
Spaljéträdet 1	2019-01-01 - 2028-12-31
Spaljéträdet 3	2019-01-01 - 2028-12-31
Plommonträdet 3	2019-01-01 - 2028-12-31
Plommonträdet 4	2019-01-01 - 2028-12-31

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2073-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
349	Lägenheter, bostadsrätt	16 213
1	Lägenheter, hyresrätt	50
15	Lokaler, bostadsrätt	1 174
19	Lokaler, hyresrätt	1 313
3	Antal p-platser	
63	Antal garage	

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i IF, den 1 november 2024 bytte föreningen försäkringsbolag till IF Skadeförsäkring AB. Det tidigare försäkringsbolaget var från Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-04-22. På stämman deltog 44 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-12-16. 21 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades en proposition från styrelsen med förslag om stadgeändringar. Stämman röstade ja till att ta bort de bestämmelser i stadgarna som motsvaras av en likalydande eller till övervägande del likalydande bestämmelse i bostadsrättslagen (1991:614). Stämman röstade även ja till att 6 § stycke 1 i stadgarna ändras så att överlåtelseavgiften höjs från 2,5 % till 3 % av prisbasbeloppet och pantavgiften höjs från 1 % till 1,5 % av prisbasbeloppet. Vidare röstade stämman även ja till att 6 § stycke 1 i stadgarna ändras så att bestämmelsen anger att köparen betalar överlåtelseavgift istället för säljaren. Ändringarna av 6 § motiveras av nya avtal gällande ekonomisk förvaltning. Extrastämman behandlade även fyllnadsval av styrelseledamöter med anledning av avhopp.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Mojca Visnjar	Sekreterare
Isabelle Hepsever	Kassör
Lili Gustafsson	Ordförande
Mikael Larsson	Styrelseledamot
Malin Hurtig	Styrelseledamot
Anton Fürle	Vice kassör
Vilma Kjellberg	Vice ordförande

Föreningens firma tecknas av Isabelle Hepsever, Lili Gustafsson, Mojca Visnjar, Malin Hurtig, Anton Fürle, Mikael Larsson och Vilma Kjellberg.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor har varit Marcus Jönsson Vallas och föreningsvald revisor har varit Filippa Sundén med Christian Portin som suppleant.

Valberedningen har utgjorts av Anna Wernemyr, Erik Fredlund och Mikael Nääs.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024-2025	Renovering av fönster etapp 2 (hus 1 och 6)
2024-2025	OVK-besiktning bostäder
2024-	Renovering av fönster etapp 1 (hus 4, 5, 7, 8 och 9)
2024-	Fortsatt stambyte i bottenplatta (hus 4, 6 och 12)
2024-	Dränering, hus 13
2023-	Omläggning av tak hus 1-2, hus 5-7, hus 10-20, och hus 22
2023-	Renovering av hyreslokal i hus 22
2023-	Stambyte i bottenplatta i hus 20

2023-	Renovering av värmekulvert mellan hus 13 och 14
2023-	Installation av kärlskåp för sophantering, som ersätter soptunnorna utanför husen
2023-	Upprättande av antikvariskt vårdprogram
2022-	Utbyte av undercentral
2020-	Dränering hus 15, 16 och 2
2020-	Renovering av hyreslokal i hus 10
2019-	Dränering Cedergrensvägen 49 och Valborgsmässovägen 32
2018-	Stamspolning i samtliga lokaler och bostadsrätter
2017-	Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen, Trettondagsvägen 12-14
2016-	Omläggning av tak hus 3-4, hus 8-9, hus 21
2016-	Installation av passersystem/kodlås
2016-	Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen
2015-	Ombyggnation av lokal till gästlägenhet
2014-	Installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025-	OVK-besiktning lokaler
2025-	Dränering hus 14
2025-	Upprustning och underhåll av tak
2025-	Fortsatt stambyte i bottenplatta (hus 2, 5, 8, 9, 10 och 11)
2025-	Renovering av fönster etapp 3 (hus 10, 11, 12 och 13)
2025-	Renovering av elserviser
2026-	Byte av stamventiler och radiatorventiler
2026-	Fortsatt stambyte i bottenplatta (hus 1, 3, 7, 19 och 21)

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 25 procent.

Styrelsen har fattat beslut om en avgiftshöjning med 2% från 1 juni 2025.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 486 st. Under året har 50 tillkommit samt 47 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 489 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Trapphusstädning	Nordena AB
Markskötsel	Nordena AB
Vinterunderhåll	Nordena AB
Snöskottning tak	Nynäs Tak AB
Hisservice	Dekra Industrial AB
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avlopp
Vitvaruservice	AT Drift
Passersystem	Västberga Lås AB
Hostingavtal tvättstuga	Schneider Electric AB
Klottersanering	ColorOff AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex AB
Jourttjänst	Fastighetsägarna / Securitas Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Underhållsplan	Planima AB
Tekniker	Fastighetshjälpen Lindgren AB
Kansli administration	Konsult via Frilans Finans Sverige AB
Fastighetsförsäkring	IF Skadeförsäkring AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsens huvudsakliga fokus för arbetet under verksamhetsåret 2024 har varit att förbättra föreningens långsiktiga underhåll och fastigheternas värde. Flera viktiga underhållsprojekt har genomförts i syfte att säkerställa god standard och funktionalitet inför framtiden. Underhållet har genomförts i enlighet med föreningens underhållsplan och i samarbete med professionella entreprenörer. I samband med underhållsprojekten har styrelsen haft löpande dialog med medlemmarna för att i möjligaste mån säkerställa att deras synpunkter och behov beaktas.

Ett ytterligare fokusområde har varit att strukturera och effektivisera styrelsens arbetssätt för att förenkla, förbättra och tydliggöra processerna framöver. Styrelsens målsättning har varit att föreningen ska övergå till digital informationshantering där det är möjligt. En kartläggning har gjorts av de administrativa uppgifter som idag hanteras på papper och via brevpост. Det har även gjorts en genomgång och utgallring av pappersdokument. Vidare har styrelsen utrett förutsättningarna för att införa digitala bokningssystem samt digital hantering av ansökningar, bland annat för andrahandsuthyrningar, överlåtelse och renovering.

Under 2024 genomförde styrelsen en grundlig översyn av föreningens avtal för förvaltningstjänster för att säkerställa att de tjänster föreningen köper är effektiva och bidrar till långsiktig hållbarhet. Efter

denna genomgång beslutade styrelsen att teckna ett avtal om totalförvaltning med den nya leverantören Riksbyggen, som successivt kommer att implementeras på alla tjänsteområden under 2025, med undantag för vinterunderhåll. Tidigare hade föreningen avtal med tre olika leverantörer: Fastighetsägarna för ekonomisk förvaltning och fastighetsdrift, Nabo för teknisk förvaltning och Nordena för lokalvård. Under 2025 tar Riksbyggen över ansvaret för ekonomisk förvaltning och fastighetsdrift från januari, lokalvård från februari, teknisk förvaltning från september och trädgårdskötsel/utemiljö från november. Styrelsen bedömer att totalförvaltning från en och samma leverantör kommer att skapa synergier i underhållsarbetet och vara fördelaktigt både ekonomiskt och tekniskt. Styrelsen ser dessutom en totalförvaltning som en möjlighet till ökad samverkan mellan de olika förvaltningsområdena, vilket gynnar föreningens ekonomi, minskar arbetsbelastningen för styrelsen och förenklar för medlemmarna.

Bokningssystemet för tvättstugan har under året sagts upp, eftersom den tidigare leverantören har avslutat sin verksamhet och inte längre erbjuder den tjänst vi använt. Styrelsen arbetar aktivt på att hitta en ny lösning.

Styrelsen har upphandlat föreningens fastighetsförsäkring och beslutat att byta försäkringsbolag vid förfallodagen. Från och med den 1 november 2024 är If Skadeförsäkring AB den nya försäkringsgivaren, som ersätter Länsförsäkringar Stockholm. Den nya försäkringen erbjuder förbättrade villkor och högre försäkringsbelopp, vilket stärker föreningens ekonomiska trygghet vid eventuella försäkringsfall.

Under året har föreningens kansli bemannats av en kanslist och en fastighetstekniker som varit på plats tre dagar i veckan. Under hösten flyttade kansli lokalen till en permanent adress på Valborgsmässövägen 28, från den tidigare lokalen på Trettondagsvägen 6-8.

Styrelsen har fortsatt sitt arbete med att förbättra kommunikationen till medlemmarna. Information har förmedlats via föreningens webbplats samt genom nyhetsbrev som har satts upp i portarna. Ett informationsmöte hölls inför etapp 2 av fönsterrenoveringsprojektet och det gav medlemmarna möjlighet att träffa styrelsen, projektledare och entreprenören för att ställa frågor om renoveringen. I december hölls en extra föreningsstämma där styrelsen presenterade ett förslag om ändring av föreningens stadgar, efter att ha genomfört en översyn av dessa. Stadgarna innehåller för närvarande bestämmelser som återger delar av bostadsrättslagen (1991:614), vilket riskerar att leda till oklarheter när lagändringar inträffar. Stämman röstade ja till att ta bort de stadgebestämmelser som redan återfinns i bostadsrättslagen, eller som är i stort sett identiska med lagens formuleringar. Styrelsen föreslog även en ändring av 6 § i stadgarna för att anpassa de summor som anges där till det nya avtal om ekonomisk förvaltning som har tecknats med Riksbyggen. Stämman godkände förslaget att höja överlåtelseavgiften från 2,5 % till 3 % av prisbasbeloppet samt att pantavgiften höjs från 1 % till 1,5 % av prisbasbeloppet. Vidare beslutades att 6 § stycke 1 i stadgarna ändras så att det tydligt framgår att det är köparen som betalar överlåtelseavgiften, istället för säljaren. För att genomföra stadgeändringarna krävs ett majoritetsbeslut vid en ytterligare föreningsstämma. Förslagen kommer att tas upp till beslut vid den kommande ordinarie stämman. Under extrastämman behandlades även fyllnadsval av styrelseledamöter, då behov av detta uppstått på grund av avhopp under året.

Större projektarbeten

Fönsterrenovering

Föreningen har under året genomfört fönsterrenovering i två etapper, varav den senare etappen pågår in i första halvåret 2025. Vid genomförandet av båda etapperna har styrelsen haft avtal om projektledning med Målerikontroll Stockholm AB. Entreprenör för genomförandet av den första etappen av fönsterrenoveringen var Stockholms Fönsterrenovering AB. Entreprenör för genomförandet av den

andra etappen av fönsterrenoveringen var Bruske Delér Fönsterrenoveringar AB. Både den första och andra etappen innefattade hus på Valborgsmässövägen, då dessa fönster är i störst behov av renovering.

Stambyte i bottenplatta

Under året har föreningen upphandlat och genomfört ett stambyte av de horisontella avloppsstammarna i källarplanet i de byggnader där detta inte utförts sedan byggåret 1939. Detta arbete påverkar inte badrummen i de enskilda lägenheterna. Första etappen av stambytet i bottenplattan påbörjades för husen vid LM Ericssons väg 19-21 (hus 20) och Valborgsmässövägen 22-32 (hus 6). De kommande etapperna av stambytet planeras att genomföras under de närmaste åren.

Övergång till totalförvaltning

Under året har ett omfattande projekt genomförts för att upphandla nya förvaltningstjänster för föreningen. Efter noggrant övervägande och utvärdering av olika alternativ landade beslutet i att byta till Riksbyggen som leverantör på samtliga förvaltningsområden.

Underhåll

Dränering

Dräneringsarbetet har slutförts för Trettondagsvägen 16. En projektplan för kommande dräneringsbehov för tillkommande hus i föreningen har upprättats och lagts till föreningens underhållsplan.

Utfasning av lysrör

Föreningen har under året fortsatt med arbetet med utfasning av lysrör. Uppdraget görs av PA Elservice. Utfasning av lysrör är ett krav från Energimyndigheten, som innebär att lysrör som innehåller kvicksilver fasas ut från år 2023.

OVK-besiktning

Under året har föreningen påbörjat arbetet med OVK, och besiktningar genomfördes under fjärde kvartalet. Entreprenören Hemkomfort AB, som anlätades genom föreningens tekniska förvaltare Nabo, ansvarade för uppdraget. Majoriteten av lägenheterna godkändes, och de medlemmar vars lägenheter inte blev godkända kommer att få information om nödvändiga åtgärder från Nabo/Hemkomfort i början av 2025.

Stamspolning och analys av rör

Föreningen har under året genomfört spolning av de vertikala stammarna, inklusive filmning av ett antal vertikala stammar per hus. Uppdraget gavs till entreprenören Svensk Röranalys AB som slutförde arbetet under början av årets andra kvartal. Syftet med spolning och filmning var att utreda stammarnas skick för att kunna planera och informera medlemmar om byte av vertikala stammar med god framförhållning. Slutsatsen av entreprenörens utredning var att vertikala stammar är i mycket gott skick. Entreprenören lämnade rekommendation om att föreningen ska göra en ny utredning av de vertikala stammarna om 10 år.

Vattenskador

Under året har två vattenskador inträffat. Båda skadorna har varit av mindre omfattning.

Skadedjursbekämpning

Föreningen har under året utfört rättsanering i ett flertal av föreningens fastigheter.

Övrigt

Föreningens lån

Nya lån

Under året har föreningen tagit nya lån på totalt 8,5 miljoner kronor för att finansiera etapp 1 och 2 av stambytet och fönsterrenoveringen. Under året har föreningen även tagit ett lån på 2 miljoner kronor till ekonomisk buffert i syfte att ha en bättre marginal för att hantera kostnader som hänför sig till den löpande driften.

Hopslagning av lån

Flera lån har under året slagits ihop för att förenkla administrationen. Vid utgången av 2024 hade föreningen totalt sex stycken lån på totalt 48 594 000 kr.

Flera lån har bundits på 2 och 3 år

Under året band föreningen flera lån till fast ränta efter en längre period av att ha haft alla lån på rörlig ränta. Under 2024 gjorde Riksbanken flera sänkningar av styrräntan vilket medfört att bankerna kunde erbjuda bättre lånevillkor. För att balansera stabilitet med en viss grad av flexibilitet bands lån för 20,6 miljoner kronor på 2 år till en ränta på 2,61% och lån för 23,5 miljoner kronor på 3 år till en ränta på 2,54%.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har Riksbyggen tagit över ansvaret för ekonomisk förvaltning och fastighetsdrift. I samband med övergången av den ekonomiska förvaltningen försenades avgiftsaviseringen vilket ledde till att föreningen behövde ta ett banklån på 4,5 miljoner kronor för att täcka löpande kostnader och säkerställa viss buffert då det inte gick att säkerställa exakt när aviseringen skulle kunna ske. Aviseringen skedde den 21 januari 2025.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på ökade driftskostnader samt stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i Tkr 2020-12-31
Nettoomsättning	20 669	17 137	15 870	15 878	15 513
Resultat efter finansiella poster	-786	-2 396	-84	750	666
Räntekostnad	-1 717	-1 345	-274	-98	-114
Soliditet %	9,2	12,5	23,2	23,9	22,3
Balansomslutning	59 436	50 142	37 394	36 618	35 774

Årsavgifter kr/kvm brf yta	1 024	847	756	626	626
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 592	2 052	1 317	1 084	1 094
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 997	2 373	1 524	1 265	1 276
Räntekänslighet %	3	3	2	2	2
Energikostnad kr/kvm	341	313	274	228	203
Sparande per kvm	74	-11	65	126	151
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	80	78	77	77	79

Ytor i nyckeltalen baseras på fastighetstaxering 2019 samt 2022.
Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

Eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	343 800	916 865	3 359 374	4 036 660	-2 396 135	6 260 564
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			539 447	-539 447		
Balanseras i ny räkning				-2 396 135	2 396 135	
Årets resultat					-786 441	-786 441
Belopp vid årets utgång	343 800	916 865	3 898 821	1 101 078	-786 441	5 474 123

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	1 101 078
Årets resultat	<u>-786 441</u>
	314 637

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-483 590
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 450 000
Balanserat resultat	<u>-651 773</u>
	314 637

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	20 668 997	17 136 958
Övriga rörelseintäkter	3	200 394	480 836
		20 869 391	17 617 794
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-17 369 299	-16 027 146
Övriga externa kostnader	5	-658 811	-605 939
Personalkostnader och arvoden	6	-328 878	-469 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 507 704	-1 275 167
Rörelseresultat		1 004 698	-759 695
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		75 727	53 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 866 866	-1 689 894
Resultat efter finansiella poster		-786 441	-2 396 135
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		-786 441	-2 396 135
Årets resultat		-786 441	-2 396 135

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	38 720 178	40 221 506
Pågående ombyggnationer	8	15 740 208	910 301
Inventarier installationer	9	146 683	153 059
		54 607 069	41 284 866
Summa anläggningstillgångar		54 607 069	41 284 866
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		189 737	33 375
Övriga fordringar	10	3 074 236	7 082 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 497 793	1 401 182
		4 761 766	8 517 349
		4 761 766	8 517 349
Kassa och bank	11	66 866	340 047
Summa omsättningstillgångar		4 828 632	8 857 396
SUMMA TILLGÅNGAR		59 435 701	50 142 262

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		343 800	343 800
Upplåtelseavgifter		916 865	916 865
Fond för yttre underhåll		3 898 821	3 359 374
		5 159 486	4 620 039
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 101 078	4 036 661
Årets resultat		-786 441	-2 396 135
		314 637	1 640 526
Summa eget kapital		5 474 123	6 260 565
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	43 568 830	-
		43 568 830	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12	5 025 180	38 471 600
Leverantörsskulder		2 566 334	2 236 406
Skatteskulder		92 669	160 551
Övriga skulder		582 728	359 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 125 837	2 653 583
		10 392 748	43 881 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 435 701	50 142 262

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 004 698	-759 695
Avskrivningar		1 507 704	1 275 167
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-1 791 139	-1 636 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		721 263	-1 120 969
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-156 362	-19 668
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-31 207	-361 784
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		329 088	864 786
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-356 050	481 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten		506 732	-155 883
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark (not 7)		-	-130 749
Utökning av pågående arbete (not 8)		-14 829 907	-9 662 171
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 829 907	-9 792 920
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga nya lån		10 122 410	13 770 000
Amortering lån		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 122 410	13 770 000
Årets kassaflöde		-4 200 765	3 821 197
Likvida medel vid årets början		7 203 835	3 382 638
Likvida medel vid årets slut		3 003 070	7 203 835

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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/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

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.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	0,9%	0,9%
Ombyggnationer	2-20%	2-20%
Inventarier	4-20%	4-20%
Installationer	3,33%	3,33%
Markanläggning	5%	5%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- Dränering 43-50 år
- Trapphus 10 år
- Tvättstuga 15 år
- Garage 30 år
- Fönstermålning 10 år
- Tak 40 år
- Ventilation 15 år
- Fasad 20 år
- Övrigt 10 år
- Gästlägenhet 10 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.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	16 603 916	13 733 760
Hyror	3 747 075	3 170 313
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	106 849	66 214
Övriga hyresintäkter	211 157	166 671
	20 668 997	17 136 958

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Statliga bidrag, elbidrag	-	87 031
Försäkringsersättning	188 953	387 125
Övrigt	11 441	6 680
	200 394	480 836

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	880 463	1 059 756
Städning	621 166	619 267
Tillsyn, besiktning, kontroller	426 401	74 934
Trädgårdsskötsel	409 337	405 292
Snöröjning	334 864	452 618
Sotning	16 319	12 659
Reparationer	1 771 361	880 222
El	461 850	583 038
Uppvärmning	5 017 415	4 487 836
Vatten	983 703	874 026
Sophämtning	796 859	634 328
Försäkringspremie	274 355	261 477
Tomträttsavgäld	2 359 282	2 399 881
Fastighetsavgift bostäder	572 190	557 739
Fastighetsskatt lokaler	273 800	273 800
Övriga fastighetskostnader	77 742	86 835
Kabel-tv/Bredband/IT	288 709	421 129
Förvaltningsarvode ekonomi	206 253	251 169
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	91 417	240
Panter och överlåtelser	87 814	118 746
Förvaltningsarvode teknik	336 694	248 840
Teknisk förvaltning utöver avtal	36 427	48 147
Juridiska åtgärder	15 727	56 257
Övriga externa tjänster	545 561	308 357
	16 885 709	15 116 593
Underhåll		
Lokaler	-	377 148
Gemensamma utrymmen	45 802	612
Tvättstuga	3 828	64 499
VA/Sanitet	33 139	44 610
Värme	98 223	73 330
Ventilation	6 524	22 454
Stambyte	53 844	114 361
Lås	19 401	77 654
Byggnad	-	10 441
Tak	30 890	42 096
Fönster	25 339	1 082
Port/entré	1 285	82 266
Mark	3 770	-
Övrigt	161 545	-
	483 590	910 553
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	17 369 299	16 027 146

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Porto/Telefon mm	32 896	28 430
Konsultarvode	459 027	455 710
Besiktnings- och utredningskostnader	51 157	1 000
Revisionarvode	102 199	104 835
Bankkostnader	13 532	15 964
	658 811	605 939

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året samt föregående år har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden:	248 672	365 328
Sociala kostnader	80 206	103 909
	328 878	469 237

Not 7 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad vid årets ingång	73 523 421	5 385 600
-Byggnad omklassificering från ombyggnad till byggnad	-	59 155 189
-Byggnad omklassificering från pågående ombyggnationer	-	11 551 415
-Markanläggning vid årets ingång	1 449 699	1 449 699
-Utrangering	-	-2 568 783
	74 973 120	74 973 120

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-34 751 615	-36 051 628
-Årets avskrivning på byggnad	-1 428 843	-1 256 689
-Årets avskrivning på markanläggning	-72 484	-12 080
-Utrangering	-	2 568 783
	-36 252 942	-34 751 614

Redovisat värde vid årets slut

38 720 178	40 221 506
-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Byggnader	216 414 000	216 414 000
Mark	319 166 000	319 166 000
	535 580 000	535 580 000

Marken är upplåten med tomträtt.

Not 8 Pågående ombyggnationer (tak, stambyte bottenplatta)

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	910 301	4 249 244
Årets anskaffning	14 829 907	9 580 366
Omklassificeringar till byggnad, se not 7	-	-11 469 610
Omklassificeringar till markanläggning, se not 7	-	-1 449 699
Redovisat värde vid årets slut	15 740 208	910 301

Not 9 Inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	2 389 193	2 542 579
Utrangering	-	-153 386
	2 389 193	2 389 193
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-2 236 134	-2 383 123
- Utrangering	-	153 386
-Årets avskrivning	-6 376	-6 397
	-2 242 510	-2 236 134
Redovisat värde vid årets slut	146 683	153 059

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	840	-
Momsfordran	137 192	213 327
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	2 936 204	6 863 787
Övrigt	-	5 678
	3 074 236	7 082 792

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SEB	66 866	340 047
	66 866	340 047
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran, men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto)	2 936 204	6 863 787
Summa SEB och avräkningskontot	3 003 070	7 203 834

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
SEB 41123877	2027-09-28	2,54%	10 000 000	10 000 000
SEB 47653800	2025-06-28	4,36%	-	5 759 100
SEB 47694086	2024-06-28	4,24%	-	9 000 000
SEB 47907446	2024-09-28	3,77%	-	5 000 000
SEB 47998492	2024-09-28	3,77%	-	8 712 500
SEB 48355013	2026-09-28	2,61%	4 000 000	-
SEB 48596940	2026-09-28	2,61%	2 000 000	-
SEB 48621422	2026-09-28	2,61%	14 611 510	-
SEB 48822312	2027-09-28	2,54%	13 482 500	-
SEB 48850316	2025-10-28	3,05%	4 500 000	-
			48 594 010	38 471 600
Klassificering skulder till kreditinstitut:				
Långfristiga skulder			43 568 830	-
Kortfristiga skulder			5 025 180	38 471 600
			48 594 010	38 471 600

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	52 975 100	41 645 100
	<u>52 975 100</u>	<u>41 645 100</u>
Summa ställda säkerheter	52 975 100	41 645 100

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm 2025-

Lili Gustafsson
Ordförande

Isabelle Hepsever
Styrelseledamot

Anton Fürle
Styrelseledamot

Mojca Visnjar
Styrelseledamot

Malin Hurtig
Styrelseledamot

Mikael Larsson
Styrelseledamot

Vilma Kjellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Marcus Vallas Jönsson
Auktoriserad revisor

Filippa Sundén
Föreningsvald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

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."

Isabelle Ayse Maria Hepsever

Styrelseledamot

Serienummer: 0289fad76cf324[...]abf035f1da39a

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-15 13:29:03 UTC



MALIN HURTIG

Styrelseledamot

Serienummer: 1ef98bfc24c6bc[...]43b8ccadb7965

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-15 13:33:30 UTC



MOJCA VISNJAR

Styrelseledamot

Serienummer: 3c74bdb1d14577[...]675a919fca7a3

IP: 188.230.xxx.xxx

2025-04-15 15:07:33 UTC



Vilma Vera Katarina Kjellberg

Styrelseledamot

Serienummer: 74b0b012f659d6[...]204c99c920307

IP: 178.251.xxx.xxx

2025-04-15 15:58:52 UTC



MIKAEL LARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 9c734ea23323e2[...]4241d153b235b

IP: 178.251.xxx.xxx

2025-04-15 16:28:38 UTC



ANTON FÜRLE

Styrelseledamot

Serienummer: 28ebd0b12f8c0f[...]a2b47af35c21d

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-16 05:30:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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."

Anna Su Lili Gustafsson

Ordförande

Serienummer: 3bc8872e1887a4[...]bf9d8d4e88f2c

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-16 10:20:50 UTC



FILIPPA KARIN KRISTINA SUNDÉN

Föreningsvald revisor

Serienummer: 12d9966d9882f4[...]2ac3aab71221b

IP: 178.251.xxx.xxx

2025-04-16 12:04:54 UTC



MARCUS JÖNSSON VALLAS

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4a14a9c38df37f[...]5d6f2ab9b1339

IP: 94.137.xxx.xxx

2025-04-16 12:09:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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.