

Brf Grev Ture 1


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grev Ture 1 (716414-2510) får härmed avge 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 för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen upplåter också lokaler och garageplatser med nyttjanderätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bävern 5 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Östermalmsgatan 65 och Grev Turegatan 72. Huset stod färdigt 1989. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (m ²)
39	Lägenheter, bostadsrätter	3 984
2	Lokaler, hyresrätter	1 376

I föreningens fastighet finns garage med 34 parkeringsplatser för bil, varav 16 med laddplats, och 2 parkeringsplatser för MC/permobil. Parkeringsplatserna hyrs i första hand ut till medlemmar eller lokalhyresgäster.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-23.

Fram till ordinarie föreningsstämma utgjordes styrelsen av:

Magnus Vesterlund	ordförande
Christopher Bark	ledamot
Maria Billow Bergendahl	ledamot
Ola Husberg	ledamot

Vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-23 omvaldes sittande styrelse. Magnus Vesterlund valdes vid det konstituerande styrelsemötet till ordförande.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Margareta Kleberg, vald vid ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen har utgjorts av Inger Mesterton, sammankallande, och Margareta Sarberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1996	Ombyggnad av plan 1 från barndaghem till bostäder.
2007	Installation av ny reglercentral och DUC
2008	Renovering av hiss A
2008	Ombyggnation av tvättstuga, byte av maskiner
2011	Byte av hetvattenpump
2012	Byte/Installation av ventilationsanläggning och avfuktning för poolrummet
2013	Renovering av hiss B
2014/15	Målning utvändigt av fönster
2015	Renovering av duschrum 1 i lokal
2016	Byte av fläktmotorer till ventilationssystemet
2016	Installation av hålkärl och reparationsarbeten i garage
2017	Målning av balkongräcken mm
2017	Byte av belysningsarmatur i garage till LED
2017	Byte av fjärrvärmecentral och reglercentral
2017	Installation av 8 elbilsaddplatser i garage
2018	Renovering av duschrum 2 i lokal
2019	Renovering av pool
2020	Passagesystem
2021	Renovering av garage
2021	Byte av takvärmeanläggning
2022	Ombyggnation av sophantering och soprum
2022	Byte av kylanläggning för föreningens lokaler
2023	Byte av armaturer i trapphusen och i föreningens lokaler
2024	Ommålning av fönster plan 2 – 6 Östermalmsgatan samt hörnlägenheterna mot Grev Turegatan. Byte av kylkonvektorer och kylbafflar i de uthyrda lokalerna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört flera åtgärder för att bibehålla fastigheten i gott skick, i linje med visionen om ett högkvalitativt och tryggt boende med god service och långsiktig hållbarhet.

Fönstren på plan 2 till 6 mot Östermalmsgatan och hörnlägenheterna mot Grev Turegatan har målats om.

I föreningens lokaler har kylkonvektorer och kylbafflar bytts ut, och en godkänd OVK har erhållits för de uthyrda lokalerna.

Styrelsen har haft ett gott samarbete med leverantörer och hyresgästerna Vattenhuset och QSG. QSG har dock sagt upp sitt hyresavtal och lämnar föreningen den 31 maj 2025, vilket innebär att en ny hyresgäst söks.

Verksamhet enligt miljöbalken

Föreningen har enligt miljöbalken skyldighet att säkerställa att ingen verksamhet har negativ miljöpåverkan på omgivande miljö och människors hälsa.

För fastigheten har två verksamheter med miljöpåverkan identifierats – lokalernas kylanläggning och poolens reningsanläggning. Kylanläggningen sköts enligt ett avtal med en kylentreprenör och rapport sänds enligt gällande regler årligen till kommunens avdelning Miljö- och Hälsa.

Medlemsinformation

Föreningen har 53 medlemmar. Föreningen har fått två nya medlemmar och två personer har lämnat föreningen.

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är 270,6 mkr, varav bostäder 234 mkr och lokaler 36,6 mkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Hyesavtal för lokalerna gäller enligt följande

- QSG Bevakning AB, till och med 2025-05-31
- Vattenhuset Fastighets AB, till och med 2028-12-31

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har hanterats av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Stoft Fastighetsteknik AB. Energibevakning AB har ansvarat för fastighetsskötsel och kontinuerlig kontroll av fastigheten.

Ekonomi och upplysningar av negativt resultat

2024 präglades av stigande kostnader i spåren av tidigare hög inflation. Riksbanken sänkte räntorna från 4 till 2,5 procent. De lägre räntorna är gynnsamma för föreningen. Vid årets slut hade föreningen en genomsnittlig låneränta på 4,01 procent. Ränterisken minskade något på grund av höjda årsavgifter (se flerårsöversikten samt not 1 för definitionen av nyckeltalet).

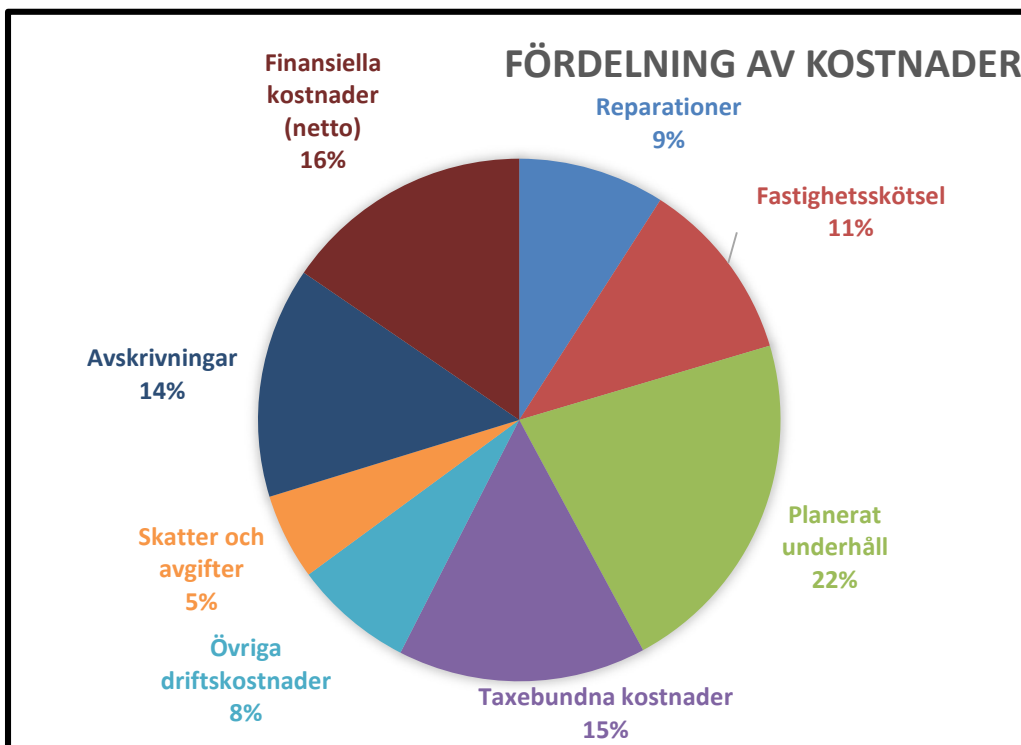
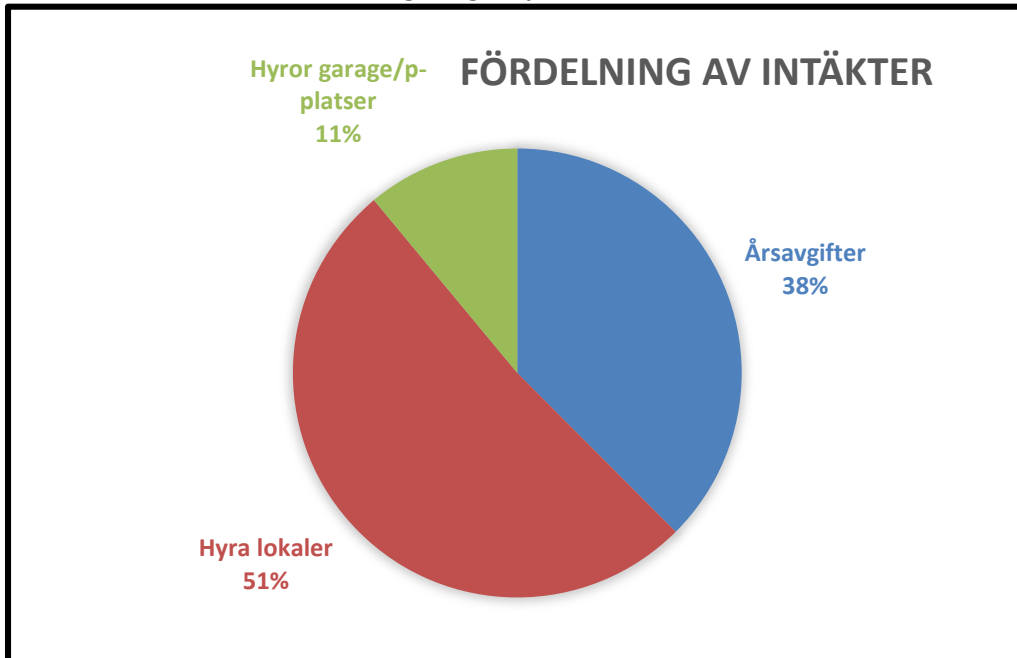
Föreningen redovisade ett resultat för 2024 på - 1 540 tkr inklusive avskrivningar på 1 151 tkr. Exklusive avskrivningar var resultatet - 389 tkr. Eftersom föreningen kostnadsfört utfört underhåll omedelbart, baseras den ekonomiska planeringen på resultatet exklusive avskrivningar.

En ekonomisk beredskap för framtida underhåll ska byggas upp enligt stämmans riktlinjer. Detta innebär att årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ska täcka underhålls-, drifts- och räntekostnader för en rullande 30-årsperiod, utan att föreningens lån överstiger 35 miljoner kronor. Den planerade genomsnittliga underhållskostnaden per år de närmaste 30 åren är 2 458 tkr (2 384 tkr). Den faktiska underhållskostnaden för 2024 var 1 750 tkr.

Kassaflödet påverkas av inflöden från årsavgifter och hyror samt utflöden för underhåll och reparationer. Inflödena är normalt stabila, medan utflöden kan variera. Under 2024 var kassaflödet negativt på grund av framförallt höga underhålls- och räntekostnader. En av föreningens hyresgäster, QSG, har sagt upp sitt avtal. Givet ett ansträngt marknadsläge för uthyrning av lokaler kan det ta tid att hitta en ny hyresgäst. Föreningen behöver därför se över årsavgiften och andra åtgärder för att stärka kassaflödet under 2025. Årsavgiften är för närvarande 616 kr per kvadratmeter.

Föreningens banklån uppgår till 33 820 000 kr. Skuldbeloppet per kvadratmeter bostadsyta är 8 489 kr och 6 310 kr per kvadratmeter bostads- och lokalyta. Nettoskuldbeloppet, definierat som banklån minus behållning på egna bankkonton och klientmedel hos Fastighetsägarna, är 32 598 137 kr. Nettoskuldbeloppet per kvadratmeter bostadsyta är 8 182 kr och 6 082 kr per kvadratmeter bostads- och lokalyta.

Intäkter och kostnader fördelar sig enligt följande:



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	6 544	5 991	5 552	5 140
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 540	-787	-1 025	-3 282
Soliditet (%)	72,8	72,7	72,7	73,1
Kassaflöde* (tkr)	-1 443	-83	578	-2 011
Årsavgifter kr/kvm	616	545	499	450
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 310	6 310	6 310	6 496
Skuldsättning kr/kvm brf yta	8 489	8 489	8 489	8 740
Räntekänslighet (%)	14	16	17	19
Energikostnad kr/kvm	218	181	224	179
Sparande per kvm	254	269	307	360
Årsavgifternas andel i procent -av totala rörelseintäkter (%)	37	36	36	35

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifte	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	27 136 500	90 754 155	622 536	-22 501 299	-787 418	95 224 475
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			2 384 432	-2 384 432		
Landspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 070 580	1 070 580		
Balanseras i ny räkning				-787 418	787 418	
Årets resultat					-1 540 433	-1 540 433
Belopp vid årets utgång	<u>27 136 500</u>	<u>90 754 155</u>	<u>1 936 388</u>	<u>-24 602 569</u>	<u>-1 540 433</u>	<u>93 684 042</u>

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:</i>	
Balanserat resultat	-24 602 568
Årets resultat	-1 540 433
Totalt	-26 143 001
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (Baserad på underhållsplan)	2 458 311
- uttag ur yttre fond	-1 749 638
- i ny räkning överföres	-26 851 674
Summa	-26 143 001

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 543 945	5 991 003
Övriga rörelseintäkter		<u>14 346</u>	<u>95 532</u>
Summa rörelseintäkter		6 558 291	6 086 535
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 511 881	-4 872 941
Övriga externa kostnader	4	-83 942	-51 485
Personalkostnader och arvoden	5	-107 488	-98 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 151 032</u>	<u>-1 156 787</u>
Summa rörelsekostnader		-6 854 343	-6 179 696
Rörelseresultat		-296 052	-93 161
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	8 997
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 604	34 089
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 271 985</u>	<u>-737 343</u>
Summa finansiella poster		-1 244 381	-694 257
Resultat efter finansiella poster		-1 540 433	-787 418
Resultat före skatt		-1 540 433	-787 418
Årets resultat		-1 540 433	-787 418

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	127 014 858	128 160 715
Inventarier, maskiner och installationer	7	10 373	15 548
Summa materiella anläggningstillgångar		127 025 231	128 176 263
Summa anläggningstillgångar		127 025 231	128 176 263
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 850	13 311
Övriga fordringar	8	931 113	743 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 253	132 237
Summa kortfristiga fordringar		1 032 216	888 561
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	626 267	1 957 114
Summa kassa och bank		626 267	1 957 114
Summa omsättningstillgångar		1 658 483	2 845 675
SUMMA TILLGÅNGAR		128 683 714	131 021 938

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 890 655	117 890 655
Fond för yttre underhåll		1 936 388	622 536
Summa bundet eget kapital		119 827 043	118 513 191
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-24 602 568	-22 501 299
Årets resultat		-1 540 433	-787 418
Summa fritt eget kapital		-26 143 001	-23 288 717
Summa eget kapital		93 684 042	95 224 474
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	12 000 000
Summa långfristiga skulder		-	12 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	33 820 000	21 820 000
Leverantörsskulder		219 351	710 378
Skatteskulder		35 257	98 996
Övriga skulder		22 634	-24 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		902 430	1 192 146
Summa kortfristiga skulder		34 999 672	23 797 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 683 714	131 021 938

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-296 052	-93 161
Avskrivningar	1 151 032	1 156 787
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 244 381	-694 257
	<u>-389 401</u>	<u>369 369</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-389 401	369 369
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	9 461	4 006
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-265 767	-5 636
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-491 027	-223 378
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-306 764	-99 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 443 498	44 685
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-128 180
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-128 180
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-1 443 498	-83 495
Likvida medel vid årets början	<u>2 665 361</u>	<u>2 748 856</u>
Likvida medel vid årets slut	1 221 863	2 665 361

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

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 värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsår</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad		108 369 796	1%	1%
Mark		30 108 385	0%	0%
Skärmtak	2004	456 191	3,33%	3,33%
Fontän	2004	100 807	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Rökgasfläktar	2004	115 869	Helt avskrivet	5,0%
Hängrännor	2007	18 340	5,0%	5,0%
Målning trapphus	2005	245 512	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Garage	2005	475 478	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Lokal	2006	841 412	Helt avskrivet	6,67%
Cykelrum	2009	144 885	Helt avskrivet	Helt avskrivet
UV-lampa i pool	2011	22 424	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Ljudisolering	2011	45 354	5,0%	5,0%
Utrymningsskyltar	2011	18 337	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Cecab, pump	2012	143 962	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Hiss	2013	773 750	4,0%	4,0%
		<u>141 880 502</u>		
Grundvattenpump	2007	52 887	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Styr/reglerutrustning	2007	103 498	5,0%	5,0%
Porttelefon	2008	226 278	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Tvättutrustning	2008	195 014	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Tryckstyrning ventilation	2008	79 462	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Möbler	-	72 613	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Laddstolpar	2023	128 180	10%	10%
		<u>857 932</u>		

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.

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. År 2018 antogs nya stadgar varigenom tidigare föreskrift om avsättning till yttre fond upphävdes.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 454 115	2 171 321
Hyror lokaler	3 366 649	3 182 692
Hyror garage/p-plats	720 650	631 750
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 531	5 240
Summa	6 543 945	5 991 003

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	207 078	228 210
Städning	131 498	180 674
Tillsyn, besiktning, kontroller	144 845	105 335
Trädgårdsskötsel	97 312	60 674
Snöröjning	21 158	91 344
Sotning	29 058	-
Reparationer	730 957	807 416
El	243 116	284 376
Uppvärmning	743 260	654 961
Vatten	184 493	153 338
Sophämtning	99 474	97 235
Försäkringspremie	67 733	62 545
Fastighetsavgift bostäder	63 570	61 971
Fastighetsskatt lokaler	366 000	366 000
Övriga fastighetskostnader	31 030	16 954
Kabel-tv/Bredband/IT	107 962	121 400
Förvaltningsarvode ekonomi	128 532	123 402
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 462	14 901
Panter och överlåtelser	4 298	6 563
Förvaltningsarvode teknik	90 055	76 186
Teknisk förvaltning utöver avtal	191 926	199 472
Juridiska åtgärder	54 495	76 961
Övriga externa tjänster	13 930	12 443
	3 762 242	3 802 361
Underhåll		
Lokaler	1 749 639	223 679
Gemensamma utrymmen	-	56 482
Ventilation	-	659 904
El	-	130 515
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 511 881	4 872 941

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	9 640	5 188
Konsultarvode	31 409	-
Revisionarvode	42 893	46 297
Summa	83 942	51 485

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	85 951	78 750
Sociala kostnader	21 537	19 733
	<u>107 488</u>	<u>98 483</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	109 061 003	109 061 003
-Ombyggnad	2 548 815	2 548 815
-Byggnadsinventarier	290 479	290 479
-Mark	30 108 385	30 108 385
	<u>142 008 682</u>	<u>142 008 682</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 847 967	-12 696 352
-Årets avskrivning enligt plan	-1 145 857	-1 151 615
	<u>-14 993 824</u>	<u>-13 847 967</u>
Redovisat värde vid årets slut	127 014 858	128 160 715
Taxeringsvärde		
Byggnader	89 400 000	89 400 000
Mark	181 200 000	181 200 000
	<u>270 600 000</u>	<u>270 600 000</u>
Bostäder	234 000 000	234 000 000
Lokaler	36 600 000	36 600 000
	<u>270 600 000</u>	<u>270 600 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	729 752	729 752
	<u>729 752</u>	<u>729 752</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-714 204	-709 032
-Årets avskrivning enligt plan	-5 175	-5 172
	<u>-719 379</u>	<u>-714 204</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 373	15 548

Not 8 Övriga fordringar

	2024	2023
Skattekonto	2 653	34 766
Momsfordran	332 864	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	595 596	708 247
Redovisat värde vid årets slut	931 113	743 013

Avräkningskonto likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank

Not 9 Kassa och bank

	2024	2023
SEB	-	-52
Handelsbanken	626 267	1 957 166
Summa	626 267	1 957 114

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>	<i>Amortering inom 1 år</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>
SEB	2025-06-28	3,71%	10 000 000	-	10 000 000
SEB	2025-04-28	3,64%	11 320 000	-	11 820 000
SEB	2025-09-28	4,61%	12 000 000	-	12 000 000
SEB	2025-07-28	3,70%	500 000	-	-
			33 820 000	-	33 820 000
Varav långfristig del			-		10 000 000
Varav kortfristig del			33 820 000		23 820 000
Kommande års planerade amortering			-		-
			33 820 000		33 820 000

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 11 Ställda säkerheter

	2024	2023
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Magnus Vesterlund

Ola Husberg

Christopher Bark

Maria Billow Bergendahl

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

Margareta Kleberg
Auktoriserad 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-

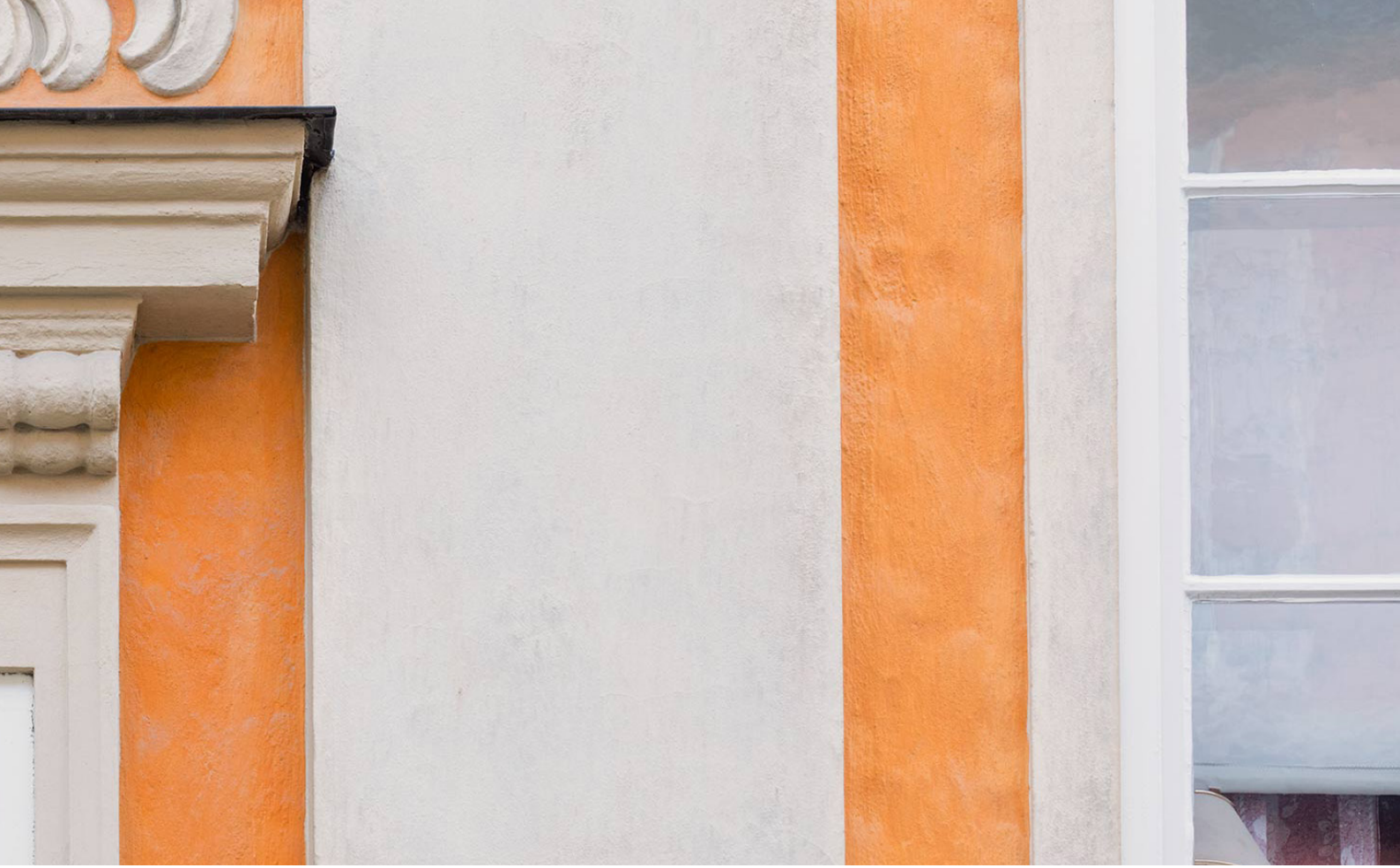
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *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.