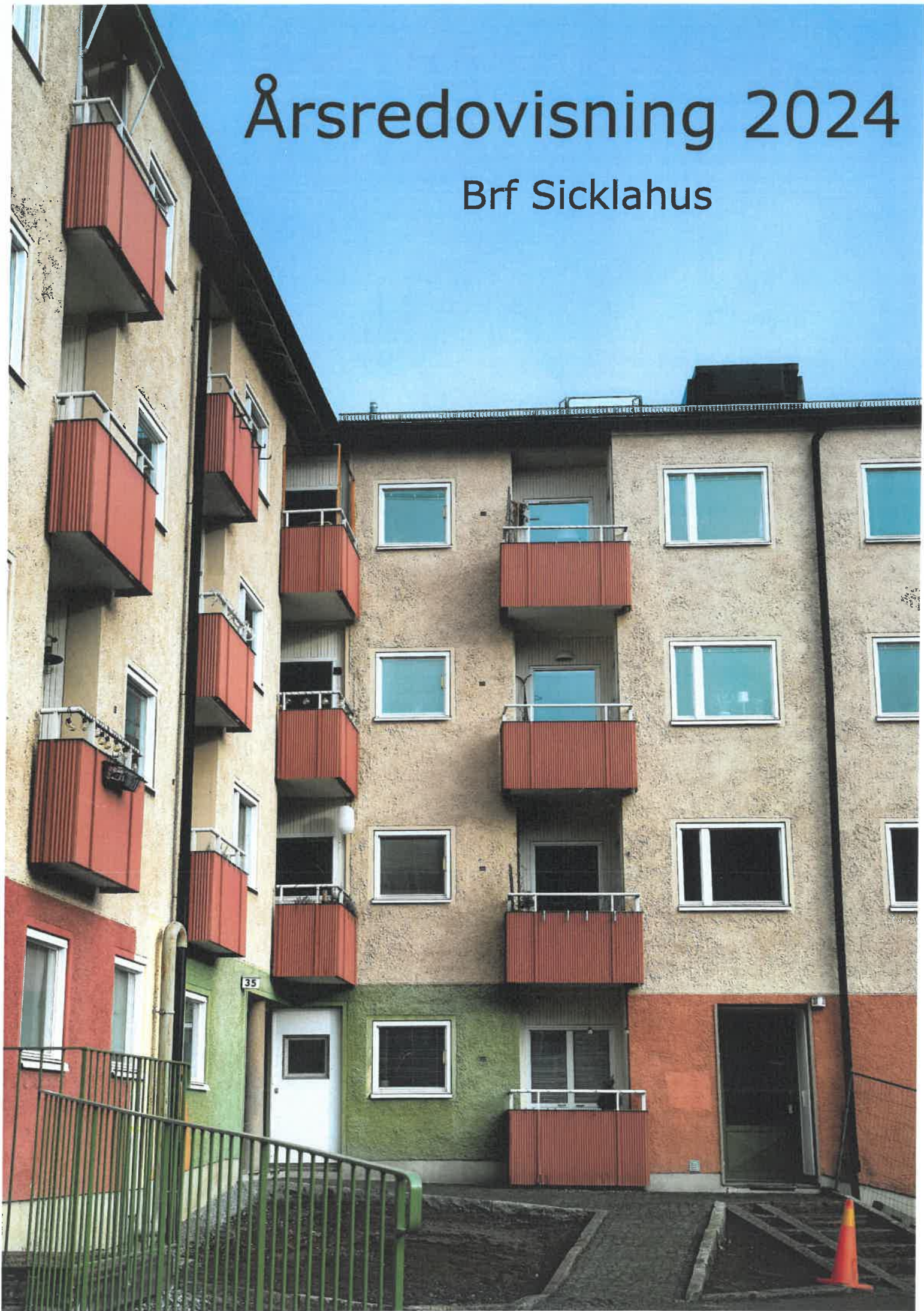


# Årsredovisning 2024

Brf Sicklahus





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sicklahus med säte i Stockholm org.nr. 716418-7184 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 261:1	1984-09-01	1947-1948
Sicklaön 263:1	1984-09-01	1947-1948
Sicklaön 265:4	1984-09-01	1957

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gallagher/Fastighetsägarens egna försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
51	lokaler (hyresrätt)	2 508
30	förråd	215
132	p-platser	0
299	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 396
12	lägenheter (hyresrätt)	748
<b>Totalt 524 objekt</b>		<b>20 867</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 191 st 2 rok, 41 st 3 rok, 20 st 4 rok, 10 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Rådström	Ordförande	2012-05-25	
Gershon Geffen	Ledamot	2017-05-27	2024-05-30
Cecilia Hellner	Ledamot	2021-06-02	
Inger Frestadius	Ledamot	2022-05-30	
Robert Juhlin	Ledamot	2024-05-29	
Frida Lenholm	Ledamot	2022-05-30	
Bengt Rejhed	Suppleant	2023-05-30	
Theodore Michae Burk	Suppleant	2023-05-30	2024-11-06
Mats Jägmalm	Suppleant	2024-05-29	
Henrik Almroth	Suppleant	2021-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Rådström, Frida Lenholm, Inger Frestadius, Henrik Almroth, Mats Jägmalm, Bengt Rejhed.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Christel Sletmo med Sandra Backman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor Christina Gotting, Gotting Revision AB.

Valberedning har varit: Petri Salminen, Karin N. Bernersson, Per Arne Larsson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-11-30, 40 st. medlemmar deltog.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% den 1 januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-27.

## Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Stockholm.
- Teknisk förvaltning och Fastighetsskötsel har utförts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
- Trädgårdsskötsel och vinterhållning har utförts av företaget HABITEK.

4. VVS-arbete har utförts av PO Eriksson rör.
5. Elarbete har utförts av Solna Bygg och elinstallationer.
6. Prudentia AB har utfört service på ventilationssystemet.
7. BYGGFAB har varit byggkonsult för rådgivning, analys, upphandling och byggledning för pågående och kommande större renoveringar och byggnationer.
8. Ferla AB är avtalspart för att utföra service och jourinsatser på bergvärmeanläggningen samt ventilationssystemet.

#### Underhållsplan, upphandling och större projekt

1. Uppdaterat underhållsplanen för de närmaste 10 åren och övergripande för 50 år.
2. Upprättat Verksamhetsanalys och finansplan genom HSB. Presenterades på infomöte i november och på hemsidan.
3. Nya lån på 22 miljoner kronor har tagits upp för att finansiera byggprojekten. Kapitalskuld uppgår till 66 miljoner kronor 31 dec 2024.
4. Fasad- och balkongrenoveringen på Sickla strand 70 – 86 avslutades i december.
5. Hösten 2024 startade renoveringen av altanen på restaurang SjöpärLAN. Beräknas vara klart i mars 2025.
6. Tagit fram upphandlingsunderlag och ansökan om bygglov för balkong- och fasadrenovering Sickla strand 45 – 59 samt upphandlat leverantören SEHED Tresson för balkong- och fasadrenovering på fastigheten Sickla strand 45 – 59.
7. Slutfört dräneringsarbetet på Sickla strand 45 – 59 med trappor, räcken och gångvägar samt återfyllning
8. Utfört dräneringsarbeten på Sickla strand 5 – 43 av de östra, västra och norra gavlarna, samt på innergård Sickla strand 25 – 39. Gångar och trappor har lagts om för att underlätta för gående. Källartrappan Sickla strand 33 har renoverats.
9. Påbörjat arbetet med att fastställa riktlinjer för utformningen av Brf Sicklahus fastigheter och gårdar som ska ge vägledning om hur den tidstypiska miljön kan bevaras vid underhåll och renovering.

#### Energi och ventilation

1. Tecknat nytt elavtal för att ersätta nuvarande avtal som gick ut i november 2024.
2. Planerat arbete med åtgärder och justering utifrån Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
3. Ferla AB har utfört service och jourinsatser på bergvärmeanläggningen samt inventerat anläggningen för att uppnå optimerad och säker drift.

#### Planerat underhåll

1. Underhåll på hyreslägenheter utifrån utförd besiktning.
2. Kartlagt och planerat renovering av avlopps- och dagvattenledningar samt ingående vattenledningar Sickla strand.
3. Påbörjat radonmätning av källarlokalerna på Sickla strand. Rensat luftintag för att öka luftväxlingen i källarna.

#### Löpande underhåll

1. Inspekterat och genomfört underhåll av kall- och varmvattenledningarna i källarna.
2. Byt köksfläkt på restaurang SjöpärLAN.
3. Åtgärdat brister i ventilation och värmesystem på Strandsalongen.
4. Flyttat vattenmätare för hyreslokaler på Sickla strand 70 – 72.
5. Installerat nya vattenmätare på fastigheten Sickla strand 45 - 59 och Atlasvägen 61.
6. Besiktat brandskyddet för lokaler och allmänna ytor. Åtgärdat påpekanden såsom skyltning i källargångar, renoverat brandluckor, monterat nya stegar till vindarna på Sickla strand samt renoverat dörrstängare i källarna.
7. Påbörjat renovering av entréernas stenläggning och skrapgaller.
8. Underhåll av gårdarnas träd, buskar och rabatter.
9. Ökat förutsättningarna för källsortering för att sänka kostnaderna samt för att följa lagkraven som införs 2024. Tvättat avfallskärl.
10. Soprummen på Sickla strand 21b, 59b och 70b har gjorts om till cykelförråd.

## Övriga åtgärder

1. Omarbetat föreningens stadgar i ljuset av bland annat de lagändringar för bostadsrättsföreningar som trädde i kraft 1 jan 2023. Presenterat och fastslagit förslag till nya stadgar på föreningsstämman 2024 och vid en extra stämma i september 2024.
2. Gjort en översyn av föreningens policy för andrahandsuthyrning med utgångspunkt i de nya stadgarna och en motion till årsstämman 2024.
3. Infört en riktlinje för hur föreningen behandlar personuppgifter enligt GDPR.
4. Utvecklat föreningens hemsida gällande både innehåll och upplägg.
5. Genomfört miljöåtgärder av planteringar och gräsytor utifrån beslut på stämman 2023.
6. Genomfört trivsel- och städdag under våren 2024.
7. Haft dialog om bullerdämpande åtgärder på Sickla strand 7 – 43 med Trafikverket som har angett att de kommer att lämna ett ekonomiskt bidrag till föreningen för att byta ut fönster i sovrum, vardagsrum och kök som är belägna mot Järlaleden på denna fastighet. Planeras att ske i samband med fasad och balkongrenoveringen.
8. Förhandlat hyreslägenheternas hyror genom organisationen Fastighetsägarna.
9. Infört en rutin med Lägenhetssyn av bostadsrätter vid överlåtelse (försäljning).
10. Utrett frågan om alternativa bokningssystem för tvättstugor enligt motion till stämman 2023. Styrelsen har beslutat att tills vidare behålla nuvarande system.
11. Tagit fram en vägledning (kod) som hjälpmedel för effektiv styrning av styrelsens och valberedningens arbete. Den ska komplettera lagstiftning, stadgar och andra regler.
12. Återställning av omfattande vattenskador i samband med att kommunens vattenledning brast utanför Sickla strand 67.
13. Försett innergården på Sickla strand 70 – 88 med trafikhinder enligt beslut på årsstämman.
14. Monterat påkörningsskydd vid p-platserna Sickla strand 74 – 76
15. Tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar, skickat en skrivelse till Nacka kommun om problemen med den ökade trafiken på Järlaleden i samband med utbyggnaden av Sickla köp kvarter.
16. Uppmanat alla medlemmar att registrera sina kontaktuppgifter på Mitt HSB så att föreningen vid behov kan nå dem.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

<b>Årtal</b>	<b>Åtgärd</b>
1991	Stambyte påbörjades på Sickla strand.
1992	Ombyggnad soprum färdigt 1992.
1993	Stambyte färdigt 1993 på Sickla strand.
1997	Stambyte badrum och toaletter på Atlasvägen 61.
1999	Fasad- och balkongrenovering, färdigt 1999 på Sickla strand.
2011	Stambyte 2011 AV 61 köksstam. Ombyggnad lokal Matberget.
2012	Dag-, spill- vatten- och avloppsledningar.
2013	Branddörr i fasad. Dagvattenledningar.
2014	Dagvattenledningar och spillvattenledningar.
2014	Installerat porttelefoner.
2015	Installerat porttelefon. Rörarbeten wc och dusch på lokal Atlasvägen 4. Dagvattenledningar och spill och dagvattenledningar. Byggt ut elanläggningar i samband med bergvärme. Ventilationsanläggning med återvinning.
2016	Bergvärmeinstallation.
2019	Stambyte delar av Sickla strand 73 – 75. Bygde om lokal på Sickla Strand 73 till bostadsrätt.
2020	Renoverat tvättstugorna på SS 19 och SS 82 inkl. stambyten.
2021	Renoverat hissarna på Atlasvägen 61.
2022	Renovering av duschrum och bastu i föreningslokal. Ombyggnad av ventilation i föreningslokal. Reparation av tak och avrinning ovan butiker Sickla strand 62 – 64. Dräneringsarbeten på Sickla strand 70 - 72 samt 74 – 88.
2023	Dräneringsarbeten på Sickla strand 45–59. Byggt tak över piskbalkong på Atlasvägen 61. Renoverat källartrappa Sickla strand 45–59. Brandväggar på vindarna återuppbyggda på Sickla strand. Reparation av avloppsrör på gården T4-T5. Lagning- och underhållsarbeten på fasader Atlasvägen 61.
2024	Dräneringsarbeten på delar av Sickla strand 7 - 43. Renovering källar- och entrétrappor Sickla strand 25–39. Fasad och balkongrenovering Sickla strand 62-64, 70 – 88. Slutfört dräneringsarbeten på Sickla strand 45-59.

Föreningen utför och planerar följande större åtgärder under de kommande åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Dräneringsarbeten på innergårdarna Sickla strand 7 – 21. Renovering källar- och entrétrappor Sickla strand 7 -21. Byte av dagvattenledningar Sickla strand 7 - 43. Fasad och balkongrenovering Sickla strand 47–59. Renovering av altanen på Sickla strand 62. OVK åtgärder . Uppdatering av styrsystem till bergvärmeanläggningen. Stamspolning av samtliga stammar.
2026	Dräneringsarbeten på Sickla strand 67 - 75. Fasad och balkongrenovering delar av Sickla strand 5–43. OVK åtgärder.
2027	Fasad och balkongrenovering fortsätter på Sickla strand 5 - 43. Byte av tak Atlasvägen 61 (plåttak).
2028	Fasad och balkongrenovering Sickla strand 67–75. Byte papptak på Atlasvägen 4.
2029	Byte av vattenstråk i källarna.
2030	Byte papptak på Sickla strand samt Atlasvägen 4.
2031-2034	Stamrenovering Sickla strand kök och badrum.
2033	Stamrenovering badrummen på Atlasvägen 61.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 405 och under året har det tillkommit 34 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 407.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	119	214	216	220	208
Skuldsättning, kr/kvm	3 202	2 131	2 104	1 630	1 623
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 794	2 529	2 529	1 963	1 963
Räntekänslighet, %	6	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	213	251	157	140	135
Årsavgifter, kr/kvm	661	599	572	520	520
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	65	67	67	68
Totala intäkter, kr/kvm	816	781	685	642	632
Nettoomsättning, tkr	16 559	15 243	14 327	13 379	13 226
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 063	140	-864	457	1 429
Soliditet, %	46	55	53	61	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

### Årets negativa resultat beror främst på:

- Oförutsedda reparationer av bergvärmeutrustning och fläktsystem.
- Ökat underhåll av huvudvattenledningar och tvättmaskiner.
- Ökat antal vattenskador i lägenheter.
- Utökad serviceavtal för heltäckande jourservice av bergvärme- och ventilationsanläggningen för att säkerställa värme- och varmvattenproduktionen.
- Ökade antal förvaltningsuppdrag i samband med förhandling av hyreskontrakt.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en 10 % avgiftshöjning på bostadsrätterna from den 1 jan 2025.

Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer för att finansiera framtida planerade underhållsarbeten.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	24 943 669	0	0	24 943 669
Upplåtelseavgifter, kr	43 394 267	0	0	43 394 267
Underhållsfond, kr	1 000 000	0	4 748	1 004 748
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>69 337 936</b>	<b>0</b>	<b>4 748</b>	<b>69 342 684</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-9 318 082	140 384	-4 748	-9 182 446
Årets resultat, kr	140 384	-140 384	-1 062 775	-1 062 775
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-9 177 698</b>	<b>0</b>	<b>-1 067 523</b>	<b>-10 245 221</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>60 160 238</b>	<b>0</b>	<b>-1 062 775</b>	<b>59 097 463</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 388 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 383 252 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 177 698
Årets resultat, kr	-1 062 775
Reservation till underhållsfond, kr	-1 388 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 383 252
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-10 245 221</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-10 245 221</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	16 558 719	15 243 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	264 211	876 055
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>16 822 930</b>	<b>16 119 392</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-12 642 133	-11 973 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 532 916	-554 322
Personalkostnader	Not 6	-358 028	-338 569
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 194 834	-2 297 669
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-156 262
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-16 727 911</b>	<b>-15 320 469</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>95 018</b>	<b>798 922</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		256 057	240 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 413 850	-898 728
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 157 793</b>	<b>-658 538</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 062 775</b>	<b>140 384</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 062 775</b>	<b>140 384</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 062 775</b>	<b>140 384</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	69 462 223	71 647 547
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	47 551	57 061
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	46 921 813	19 050 611
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>116 431 587</b>	<b>90 755 220</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>116 431 587</b>	<b>90 755 220</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 253	5 122
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 043 089	4 701 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	653 195	323 556
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>6 708 537</b>	<b>5 030 133</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	6 405 083	14 318 011
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>6 405 083</b>	<b>14 318 011</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**13 113 620**      **19 348 144**

### Summa Tillgångar

**129 545 208**      **110 103 363**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	68 337 936	68 337 936
Fond för yttre underhåll	1 004 748	1 000 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>69 342 684</b>	<b>69 337 936</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 182 446	-9 318 082
Årets resultat	-1 062 775	140 384
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	<b>-10 245 221</b>	<b>-9 177 698</b>

### Summa Eget kapital

**59 097 463**      **60 160 238**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	45 000 000	39 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		<b>45 000 000</b>	<b>39 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		1 794 963	2 972 697
Skatteskulder		148 228	276 178
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	202 887	172 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 301 667	2 521 435
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>25 447 744</b>	<b>10 943 126</b>

### Summa Skulder

**70 447 744**      **49 943 126**

### Summa Eget kapital och skulder

**129 545 208**      **110 103 363**

## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 95 018 798 922

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 2 194 834 2 297 669

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* 2 194 834 2 297 669

Erhållen ränta 256 057 240 190

Erlagd ränta -1 316 715 -847 333

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

1 229 194 2 489 448

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -329 021 76 428

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 592 516 1 719 341

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* -1 921 537 1 795 769**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

-692 343 4 285 217

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -27 871 202 -7 865 876

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** -27 871 202 -7 865 876**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 4 662 628

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 22 000 000 0

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** 22 000 000 4 662 628**Årets kassaflöde**

-6 563 544 1 081 969

**Likvida medel vid årets början** 18 909 814 17 827 845**Likvida medel vid årets slut** 12 346 270 18 909 814

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 492 088	10 424 492
	Hyror bostäder	1 005 876	939 399
	Hyror lokaler	2 955 442	2 792 137
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 050 550	1 048 750
	Hyror förbrukningsbaserad	300	0
	Hyror övrigt	126 403	90 300
	Övriga primära intäkter	126 496	108 298
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>16 757 155</b>	<b>15 403 376</b>
	Avgiftsbortfall	0	-141 700
	Hysesbortfall	-198 436	-18 339
	<i>Summa</i>	<b>-198 436</b>	<b>-160 039</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>16 558 719</b>	<b>15 243 337</b>

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	264 211	0
	Övriga sekundära intäkter	0	876 055
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>264 211</b>	<b>876 055</b>
		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 285 325	-836 134
	Snö och halk-bekämpning	-271 110	-404 949
	Reparationer	-1 777 451	-1 264 585
	Planerat underhåll	-1 311 134	-1 817 002
	Försäkringsskador	-956 813	-120 728
	EI	-2 721 044	-3 765 225
	Vatten	-1 659 724	-1 419 639
	Sophämtning	-619 434	-552 772
	Fastighetsförsäkring	-263 919	-246 307
	Kabel-TV och bredband	-291 813	-384 660
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-819 150	-806 440
	Förvaltningsavtalskostnader	-625 904	-355 206
	Övriga driftkostnader	-39 313	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-12 642 133</b>	<b>-11 973 647</b>
		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 150	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-102 315	-73 693
	Administrationskostnader	-154 746	-137 473
	Extern revision	-39 500	-39 250
	Konsultkostnader	-112 896	-120 695
	Medlemsavgifter	0	-9 164
	Föreningsverksamhet	-32 886	-26 734
	Övriga förvaltningskostnader	-1 087 423	-147 313
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 532 916</b>	<b>-554 322</b>
		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-26 000	-39 000
	Övriga arvoden	-280 000	-253 000
	Sociala avgifter	-52 028	-46 569
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-358 028</b>	<b>-338 569</b>

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-156 262
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<u>0</u>	<u>-156 262</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 407 611	-877 336
	Övriga räntekostnader	-6 239	-21 392
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<u>-1 413 850</u>	<u>-898 728</u>
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 297 909	100 967 968
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 046 000	9 046 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	575 586	575 586
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-670 059
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<u>109 919 495</u>	<u>109 919 495</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 271 948	-36 564 652
	Årets avskrivningar	-2 185 324	-2 221 092
	Omklassificeringar	0	-513 797
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-40 457 272</u>	<u>-39 299 541</u>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<u>69 462 223</u>	<u>70 619 954</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	206 000 000	206 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	21 940 000	21 940 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	225 000 000	225 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 445 000	9 445 000
	<i>Summa</i>	<u>462 385 000</u>	<u>462 385 000</u>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	Fastighetsinteckning	56 466 400	56 466 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<u>56 466 400</u>	<u>56 466 400</u>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 180 498	1 180 498
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>1 180 498</b>	<b>1 180 498</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 123 437	-1 046 860
	Årets avskrivningar	-9 510	-76 577
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-1 132 947</b>	<b>-1 123 437</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>47 551</b>	<b>57 061</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	19 050 611	11 028 473
	Årets investeringar	27 871 202	8 022 138
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>46 921 813</b>	<b>19 050 611</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 941 187	4 591 803
	Övriga fordringar	101 902	109 651
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>6 043 089</b>	<b>4 701 454</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	653 195	323 556
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>653 195</b>	<b>323 556</b>
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SEB 1	0	5 000 000
	SEB 2	6 367 803	9 278 489
	SEB 3	37 280	39 522
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>6 405 083</b>	<b>14 318 011</b>

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut****2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,07%	2026-12-22	10 000 000	0
Swedbank	3,78%	2025-12-22	8 000 000	0
Swedbank	3,07%	2026-12-22	8 000 000	0
SEB	0,71%	2025-06-28	5 000 000	0
SEB	0,71%	2025-12-28	8 000 000	0
SEB	3,6%	2027-04-28	16 000 000	0
SEB	2,4%	2028-10-28	11 000 000	0
			<b>66 000 000</b>	<b>0</b>

Långfristig del	45 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	21 000 000
Kortfristig del	21 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,71%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	93 073	81 750
Källskatt	55 800	47 800
Övriga kortfristiga skulder	54 014	43 265
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>202 887</b>	<b>172 815</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 481 584	1 371 583
Övriga förutbetalda intäkter	0	1 069 176
Upplupna räntekostnader	156 086	58 951
Övriga upplupna kostnader	663 997	21 725
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 301 667</b>	<b>2 521 435</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm 2025-05-07



Erik Rådström  
Ordförande



Frida Lenholm  
Ledamot

Inger Frestadius  
Ledamot

Bengt Rejhed  
Bengt Rejhed  
Suppleant



Cecilia Hellner  
Ledamot



Robert Juhlin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning 2025-05-07



Christel Sletmo  
Förtroendevald revisor



Christina Gotting  
Auktoriserad Revisor