

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024  
Brf Bergkörsbäret

## Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bergkörsbäret, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar reviderades under 2023 och är registrerade hos Bolagsverket 2024-02-19.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sicklaön 202:10 i Nacka kommun den 29 april 2008 med äganderätt. Lagfart erhöles den 15 januari 2009.

Föreningen består av ett flerbostadshus i fem till sex våningar samt källarvåning med totalt 53 bostadsrättslägenheter, totala boarean är ca 4 252 kvm. Föreningen disponerar 46 parkeringsplatser i eget källargarage.

På fastigheten finns en trädgård med planteringar, sittplatser, lekplats, pergola och gräsmatta.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal med separat sovrum för övernattnng, ett mindre kök, WC samt bastu och dusch.

Fastigheten innehåller även två cykelrum, två barnvagns- och rullstolsrum.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Åkerlunds Fastighetsservice AB om fastighetsskötsel.

#### Garageport

Avtal är tecknat med Hörmann Svenska AB gällande förebyggande underhåll och service av port och dess tillhörande utrustning.

#### Hisservice

Avtal är tecknat med Kone AB gällande förebyggande underhåll, service, biträde vid besiktning samt larmmottagningstjänst och felanmälan.

#### Hissbesiktning

Avtal är tecknat med Kiwa Sweden AB om återkommande besiktningar enligt myndighetskrav.

#### Snöröjning och sandning

Avtal är tecknat med Åkerlunds Fastighetservice AB om sandning och snöröjning av mark och med LW Plåt om avrop gällande taksfattning samt årlig kontroll av fastighetens tak. Fr o m 2024-10-01 har nytt avtal om vinterunderhåll tecknats med LJ Sanering.

#### Trädgård

Avtal är tecknat med Eknäs Trädgårdsservice om skötsel av föreningens trädgård och övriga planteringar.

#### Sopbehållare

Avtal är tecknat med Lövhagen Mark & Trädgård i Upplands Väsby AB för service och rengöring av den nedgrävda sopbehållaren/moloken.

#### Källsortering

Avtal är tecknat med PreZero Recycling AB för avhämtning av kartong, tidningar, glas, plast och metall.

#### Hyra av mattor

Avtal är tecknat med Hr Björkman Entremattor AB för hyra av mattor i våra trapphus.

#### Städning

Avtal om städning av entréer och trapphus är tecknat med Figo Städ AB.

#### Värmeleverans

Avtal om fjärrvärme är tecknat med Stockholm Exergi AB.

#### Värmepump

Serviceavtal med Indoor Energy Services Sweden AB (Climapac) är tecknat avseende funktion och kontroll av föreningens värmepumpanläggning.

#### Ventilationskontroll och sotning

Serviceavtal är tecknat med Peter Sotare AB om rengöring av lägenheternas frånluftventilation samt sotning av till lokala eldstäder hörande rökkanaler. Peter Sotare utför även OVK-besiktning och säkerställer att ventilationssystemet håller korrekta värden.

#### Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare är sedan den 1 januari 2011 Fastum AB. Avtalet har förlängts sedan dess med ett kalenderår i taget och gällde till och med 31 december 2024 (nu förlängt till och med 2025-12-31).

#### Kollektivt bredband FiberLan s k Triple-play

Föreningen har avtal med Telia Sonera Sverige AB. Avtalet omfattar bredband 100 mbit, IP-telefoni och digital-TV med grundutbud lagom.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not. Under året har föreningen amorterat 1 500 000 kr (1 000 000 kr).

#### Fastighetsavgift/fastighetskatt

Från och med år 2020 betalas full fastighetsavgift. Hel fastighetsavgift för 2024 uppgår till 1 630 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

Fastighetskatt för lokaler utgår med 1% av lokaltaxeringsvärdet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 133 480 tkr, varav byggnadsvärdet är 93 480 tkr och markvärde 40 000 tkr. Taxeringsvärdet är uppdelat så att 131 000 tkr avser bostäder och 2 480 tkr avser lokaler (garage).

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm bostadsrättsarea i föreningens hus. Efter stämmobeslut 2019 avsätter föreningen årligen 50 kr/kvm lägenhetsarea.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Genomsnittlig årsavgift är 796 kr/kvm (796 kr/kvm).

#### *Aktiviteter under 2024*

Brf Bergkörsbärets styrelse har under verksamhetsåret bestått av 5 ledamöter och 1 suppleant. Styrelsen höll ett konstituerande möte efter föreningsstämman och har därefter haft 7 protokollförda arbetsmöten. Föreningen höll i maj ordinarie stämma i gemensamhetslokalen.

Oljeavskiljaren har besiktigats (enligt 5-årsplan) och en flottör installerats. Takstegar (6 st), för säkrare arbete på taket, har monterats. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts, husets alla frånluftskanaler har rengjorts och rökkanaler har sotats. Storstädning av entréer, gemensamhetslokal och garage har utförts en gång under året. Övrig städning i entréer och trapphus en gång i veckan. Hissar, garagedörr, yttertak och sopbehållare har besiktigats.

Vi har från år 2024 bytt redovisningsprincip - från K2 till K3. K3 tillämpar så kallad komponentavskrivning. Det innebär att byggnaden delas upp i sina olika komponenter såsom fasad, tak och fönster, som skrivs av enligt sin livslängd. Om man renoverar fasaden görs en ny avskrivningsplan, och kostnaden för fasadrenoveringen delar upp på nyttjandeperioden. Med K3 som redovisningsregelverk sprids kostnaden ut över flera år och resultatet blir jämnare år från år. Efter bytet till K3 kan ofta själva avskrivningarna bli högre, vilket innebär att de kommande årens resultatet kan bli sämre. Utöver att K3-regelverket ger en mer rättvisande bild av föreningsekonomi, jämnar det ut ekonomins toppar och dalar ger det också en ökad tydlighet i er ekonomiska planering. Detta blir troligen lagtvång fr o m år 2026 (Bokföringsnämnden har förslaget på remiss).

I frågan om utsortering av matavfallet ur hushållsavfallet inväntar vi Nacka kommuns beslut om insamlingsmetod innan vi beställer sopkärl.

Fastum har på vårt uppdrag uppdaterat vår underhållsplan som nu omfattar perioden 2024-2073.

En söndag i september hörsammade många en inbjudan till grillning i trädgården och andra söndagen i advent serverades traditionsenligt kaffe/te och saffransbullar i gemensamhetslokalen.

### **Medlemsinformation**

| <i>Förändringar i medlemsantalet</i>                | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-------------|-------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början        | 77          | 77          |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 11          | 0           |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret     | <u>-10</u>  | <u>-0</u>   |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 78          | 77          |

Under året har 7 (0) bostadsrätter överlåtits.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2024 haft följande sammansättning;

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Axel Hallin     | Ledamot, ordförande |
| Agneta Kuhbier  | Ledamot             |
| Birgitta Nilsen | Ledamot             |
| Sven Lindgren   | Ledamot             |
| Lucas Robsahm   | Ledamot             |
| Ulla Jensen     | Suppleant           |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.  
Styrelsen har under året hållit 8 (9) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

### Revisorer

|                |           |                                |
|----------------|-----------|--------------------------------|
| Eric Åhsberg   | Ordinarie | Åhsbergs Revisionsbyrå i Nacka |
| Anette Åhsberg | Suppleant | Åhsbergs Revisionsbyrå i Nacka |

### Valberedning

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Agnetha Brolin Berglund | Sammanställande |
| Pernilla Dahlberg       |                 |

| <b>Flerårsöversikt</b>                                  | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                                    | 3 808       | 3 822       | 3 554       | 3 545       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                  | -2 082      | -639        | -36         | -304        |
| Soliditet, %  | 90,02       | 89,22       | 88,80       | 88,23       |
| Genomsnittlig skuldränta, %                             | 4,21        | 3,06        | 1,16        | 0,91        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 796         | 796         | 737         | 737         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | -3 047      | -3 338      | -3 531      | -3 748      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | -3 707      | -4 060      | -4 295      | -4 559      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 181         | 217         | 283         | 275         |
| Räntekänslighet (%)                                     | -4,66       | -5,10       | -5,83       | -6,19       |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 182         | 166         | 139         | 147         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 88,87       | 86,96       | 88,17       | 88,39       |

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD (individuell mätdata) avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på förändrad redovisningsprincip där kostnaderna för avskrivningar ökat väsentligt för 2024 men även högre kostnader för drift och underhåll än budgeterat.

Baserat på föreningens ekonomi och behov enligt underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter, så att finansieringen täcker drift och kommande underhållsbehov. Från 1 januari 2025 har styrelsen beslutat höja årsavgifterna med 5%.

### Förändringar i eget kapital

|   | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>underh.fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|---|-----------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 63 503 000            | 82 207 000              | 1 433 058            | 4 030 850              | -638 739          | <b>150 535 169</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       |                         | 212 600              | -851 339               | 638 739           | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                       |                         |                      |                        | -2 082 334        | <b>-2 082 334</b>  |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>63 503 000</b>     | <b>82 207 000</b>       | <b>1 645 658</b>     | <b>3 179 511</b>       | <b>-2 082 334</b> | <b>148 452 835</b> |

### Resultatdisposition

*Förslag till vinstdisposition*

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 3 179 511        |
| årets förlust    | -2 082 334       |
|                  | <b>1 097 177</b> |

disponeras så att

|   |                  |
|---|------------------|
| reservering fond för yttre underhåll        | 212 600          |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -158 535         |
| i ny räkning överföres                      | 1 043 112        |
|   | <b>1 097 177</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2024-01-01</b>  | <b>2023-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>1</b>   | <b>-2024-12-31</b> | <b>-2023-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                               |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                      | 2          | 3 807 777          | 3 822 429          |
| Övriga rörelseintäkter                               |            | 0                  | 69 325             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                         |            | <b>3 807 777</b>   | <b>3 891 754</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                      | 3          | -1 994 985         | -2 155 679         |
| Övriga externa kostnader                             | 4          | -289 457           | -260 148           |
| Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter | 5          | -95 570            | -95 146            |
| Avskrivningar  | 6          | -2 857 867         | -1 497 748         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-5 237 879</b>  | <b>-4 008 721</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>-1 430 102</b>  | <b>-116 967</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |            | 14 241             | 9 132              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -666 473           | -530 904           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-652 232</b>    | <b>-521 772</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>-2 082 334</b>  | <b>-638 739</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>-2 082 334</b>  | <b>-638 739</b>    |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | 1          |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 7          | 163 572 904        | 166 418 200        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8          | 31 934             | 44 506             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>163 604 838</b> | <b>166 462 706</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>163 604 838</b> | <b>166 462 706</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                |            | 476                | 476                |
| Övriga fordringar                             | 9          | 1 042 337          | 2 028 547          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10         | 57 284             | 56 880             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>1 100 097</b>   | <b>2 085 903</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 11         | 199 568            | 177 734            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>199 568</b>     | <b>177 734</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 299 665</b>   | <b>2 263 637</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>164 904 503</b> | <b>168 726 343</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | 1          |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 145 710 000        | 145 710 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 645 658          | 1 433 058          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>147 355 658</b> | <b>147 143 058</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 3 179 511          | 4 030 850          |
| Årets resultat                               |            | -2 082 334         | -638 739           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>1 097 177</b>   | <b>3 392 111</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>148 452 835</b> | <b>150 535 169</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13     | 14 761 635         | 16 261 635         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>14 761 635</b>  | <b>16 261 635</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12, 13     | 1 000 000          | 1 000 000          |
| Leverantörsskulder                           |            | 112 908            | 170 822            |
| Skatteskulder                                |            | 217 397            | 211 514            |
| Övriga skulder                               |            | 0                  | 1 003              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 359 728            | 546 200            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 690 033</b>   | <b>1 929 539</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>164 904 503</b> | <b>168 726 343</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not   | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---|-------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |       |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |       | -2 082 334                | -638 739                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.           |       | 2 857 867                 | 1 497 748                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |       | <b>775 533</b>            | <b>859 009</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |       |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto                        |       | 105 194                   | -79 023                   |
| Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån                    |       | -239 505                  | 133 022                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |       | <b>641 222</b>            | <b>913 008</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |       |                           |                           |
| Förändring av låneskulder (årets amortering)                                      |       | -1 500 000                | -1 000 000                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |       | <b>-1 500 000</b>         | <b>-1 000 000</b>         |
| <b>Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)</b>                             |       | <b>-858 778</b>           | <b>-86 992</b>            |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>  |       |                           |                           |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |       | 2 029 622                 | 2 116 615                 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut                                  | 9, 11 | 1 170 844                 | 2 029 623                 |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) /K3/, årsredovisning och koncernredovisning.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

##### Avskrivningsprincip

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|   |           |
|---|-----------|
| Byggnad - stomme och grund                          | 100 år    |
| Byggnad - stomkomplettering inkl tätskikt innergård | 100 år    |
| Värme   | 30 år     |
| Fasad   | 30 år     |
| Tak   | 50 år     |
| El  | 50 år     |
| Stammar   | 40 år     |
| Ventilation   | 30 år     |
| Balkonger   | 50 år     |
| Fönster   | 50 år     |
| Hissar 4 st   | 30 år     |
| Inventarier, verktyg och installationer             | 5 - 10 år |

### Not 2 Nettoomsättning

|                             | 2024             | 2023             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                 | 3 384 110        | 3 384 110        |
| Hyror parkering             | 388 675          | 390 512          |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 8 625            | 27 000           |
| Laddstolpar el-bilar        | 13 000           | 14 500           |
| Övriga intäkter             | 13 367           | 6 307            |
|                             | <b>3 807 777</b> | <b>3 822 429</b> |

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten, TV/bredband.

### Not 3 Driftskostnader

|                            | 2024             | 2023             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel          | 62 660           | 56 040           |
| Trädgårdsskötsel           | 71 776           | 68 858           |
| Städkostnader              | 91 526           | 89 950           |
| Hyra av entrémattor        | 50 039           | 45 014           |
| Snöröjning/sandning        | 86 625           | 152 582          |
| Serviceavtal               | 12 060           | 3 015            |
| Hisskostnader              | 50 746           | 44 518           |
| Övriga serviceavtal        | 24 780           | 26 234           |
| Reparationer och underhåll | 104 312          | 110 185          |
| Hissreparationer           | 33 527           | 12 225           |
| Planerat underhåll         | 158 535          | 331 672          |
| Fastighetsel               | 245 777          | 279 210          |
| Uppvärmning                | 397 922          | 335 243          |
| Vatten och avlopp          | 297 053          | 245 749          |
| Avfallshantering           | 89 382           | 110 959          |
| Försäkringskostnader       | 53 490           | 49 128           |
| Kabel-tv                   | 53 932           | 145 128          |
| Bredband                   | 91 213           | 0                |
| Förbrukningsinventarier    | 9 090            | 8 015            |
| Förbrukningsmaterial       | 10 540           | 41 954           |
|                            | <b>1 994 985</b> | <b>2 155 679</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 24 800         | 24 800         |
| Fastighetsavgift              | 86 390         | 81 407         |
| Hemsida                       | 4 561          | 4 524          |
| Porto                         | 6 473          | 5 052          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 3 774          | 164            |
| Revisionsarvode               | 28 875         | 25 875         |
| Ekonomisk förvaltning         | 110 121        | 109 237        |
| Bankkostnader                 | 4 210          | 3 776          |
| Underhållsplan                | 15 000         | 0              |
| Gåvor                         | 1 078          | 1 190          |
| Övriga poster                 | 4 175          | 4 123          |
|                               | <b>289 457</b> | <b>260 148</b> |

### Not 5 Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 79 500        | 79 500        |
| Sociala avgifter | 16 070        | 15 646        |
|                  | <b>95 570</b> | <b>95 146</b> |

## Not 6 Avskrivningar

|                                | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avskrivning byggnader          | 2 845 296        | 1 458 720        |
| Avskrivning inventarie/verktyg | 12 571           | 39 028           |
|                                | <b>2 857 867</b> | <b>1 497 748</b> |

Avskrivningar för byggnaden har ökat för 2024 p g a byte av redovisningsprincip, till K3, där fastigheten delas in i komponenter med olika askrivningstider beräknad på ekonomisk livslängd per komponent (se not 1). Tidigare skrevs hela byggnaden av på 100 år, vilket medför att nu när ett flertal komponenter skrivs av på en betydligt kortare tid så kommer avskrivningarna att bli högre. Avskrivningar för inventarier/verktyg är lägre då en inventarie är färdigavskriven per 2024.

## Not 7 Byggnader och mark

|   | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad             | 145 872 000        | 145 872 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>145 872 000</b> | <b>145 872 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -15 241 800        | -13 783 080        |
| Årets avskrivningar                             | -2 845 296         | -1 458 720         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-18 087 096</b> | <b>-15 241 800</b> |
| Ingående värde mark                             | 35 788 000         | 35 788 000         |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>35 788 000</b>  | <b>35 788 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>163 572 904</b> | <b>166 418 200</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 93 480 000         | 93 480 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 40 000 000         | 40 000 000         |
|   | <b>133 480 000</b> | <b>133 480 000</b> |
| Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder            | 131 000 000        | 131 000 000        |
| Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler             | 2 480 000          | 2 480 000          |
|   | <b>133 480 000</b> | <b>133 480 000</b> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 224 916           | 224 916           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>224 916</b>    | <b>224 916</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -180 410          | -141 382          |
| Årets avskrivningar                             | -12 571           | -39 028           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-192 981</b>   | <b>-180 410</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>31 935</b>     | <b>44 506</b>     |

### Not 9 Övriga fordringar

|                               | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                   | 71 007           | 176 659          |
| Avräkningskonto förvaltare    | 971 275          | 1 851 888        |
| Andra kortfristiga fordringar | 55               | 0                |
|                               | <b>1 042 337</b> | <b>2 028 547</b> |

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkring            | 13 658        | 12 517        |
| Bredband              | 12 102        | 12 094        |
| Ekonomisk förvaltning | 28 506        | 29 254        |
| Övriga kostnader      | 3 018         | 3 015         |
|                       | <b>57 284</b> | <b>56 880</b> |

### Not 11 Kassa och bank

|           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------|----------------|----------------|
| Handkassa | 2 733          | 4 254          |
| Swedbank  | 196 835        | 173 480        |
|           | <b>199 568</b> | <b>177 734</b> |

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långivare              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank               | 3,930          | 2028-06-21                | 6 550 000                | 6 650 000                |
| Swedbank               | 3,024          | 2025-03-28                | 3 934 852                | 4 834 852                |
| Swedbank               | 3,680          | 2026-04-24                | 5 276 783                | 5 776 783                |
|                        |                |                           | <b>15 761 635</b>        | <b>17 261 635</b>        |
| Kortfristig del av lån |                |                           | -1 000 000               | -1 000 000               |

Föreningen har under året gjort en extra amortering om 500 000 kr utöver amorteringar enligt gällande lånevillkor.

Kortfristigdel av lån:

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 000 000 kr

### Not 13 Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 36 000 000        | 36 000 000        |
|                        | <b>36 000 000</b> | <b>36 000 000</b> |

#### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 20 885         | 23 479         |
| Styrelsearvoden                 | 46 500         | 46 500         |
| Sociala avgifter                | 14 610         | 14 610         |
| Revision                        | 25 000         | 25 000         |
| Vinterväghållning               | 1 750          | 36 750         |
| Fastighetsel                    | 31 103         | 35 332         |
| Fjärrvärme                      | 48 956         | 54 298         |
| Avfallskostnader                | 1 782          | 2 784          |
| Reparationer                    | 1 418          | 5 486          |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 167 724        | 301 961        |
|                                 | <b>359 728</b> | <b>546 200</b> |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Nacka den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Axel Hallin  
Ordförande

Lucas Robsahm

Birgitta Nilzen

Agneta Kuhbier

Sven Lindgren

#### Revisorspåteckning

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

Eric Åhsberg  
Auktoriserad revisor  
Åhsbergs Revisionsbyrå i Nacka