

Årsredovisning 2024

Brf Luthagen

716401-2226



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Luthagen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 72:2	1978	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 393 kvm och 2 lokaler om 389 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martina Jirlow	Ordförande
Camilla Ahlsén Hoff	Kassör
Ebba Olivia Högstedt Petersen	Styrelseledamot
Inga Holming	Styrelseledamot
Liliana Driankova	Sekreterare
Mats Harbom	Suppleant

Valberedning

Christina Petersson
Sven Randén

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl	Revisor	BoRevision
Niclas Wärenfeldt	Revisorssuppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2032.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Nya nödtelefoner i hissarna installeras av Kone p g a att 2 resp 3 G upphör att gälla
Ecoguard byter insamlingsenheter för elförbrukning pga av att 2 resp 3 G upphör att gälla.
- 2023-2024** ● Installation av backstömningsspjäll/brandspjäll i tilluftsventilationen i samtliga lägenheter samt hos IK Sirius
- 2022** ● Ny ventilation installeras i den del i källaren som ska nyttjas av föreningen, åtgärdas p g a icke godkänd OVK.
- 2021** ● Gemensam el är installerad och avläsning tas i bruk i juni.
- 2020** ● Total stamreovering samt installation av nya elledningar, elskåp, uttag m.m. Byte av radiatorvred på element.
- 2019** ● Nya hissar installerades i uppgång 8A och 8B
- 2018** ● Nya hissar installerades i uppgång 8C och 8D
- 2017** ● Renovering av entrédörrar och golv i trapphus. Installation av nya tvättmaskiner
- 2015** ● Parkeringsplatser samt innergårdens asfaltsytor asfalterades. Eluttag installerades på samtliga 16 parkeringsplatser.
- 2014** ● Stamspolning och filmning av stammarna.
- 2010** ● Balkongrenovering - lagning och målning av balkongplattor, montering av nya balkongräcken samt målning av väggar och tak.
- 2008** ● Takomläggning och tilläggsisolering av vindbjälklag.
Fönsterbyte i samtliga lägenheter förutom vindslägenheterna och källarfönstren som inte bedömdes vara i behov av byte.

- 2006** ● Ommålning av trapphus, installation av postboxar. Installation av säkerhetsdörrar som bekostades av enskilda medlemmar som så önskade.

- 2003-2004** ● Ventilation - nytt ventilationssystem/ombyggnad med värmeåtervinning

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av socklarna på fastighetens gavlar - denna åtgärd kunde ej genomföras under 2024 då vi inte erhöll grävtillstånd av Uppsala kommun för den åtgärd vi ville genomföra. Mindre reparation är planerad att genomföras våren 2025.

Avtal med leverantörer

Affärskonto, lån via stadshypotek	Handelsbanken
Brandskydd- årlig kontroll, tillsyn	Presto
Bredband	Bredband 2 - omförhandlat 5 årsavtal
Driftoptimering - värmepumpar	Energiteknik - avslutat 30/11 -2024
Ekonomisk förvaltning	Simpleko - 2023-05
Elektronisk avläsning av elförbrukning	Ecoguard - löpande avtal
Elnät samt förbrukning	Vattenfall
Fastighetsjour	FSAB - fastighetsjour via avtal med VVE-teknik
Fjärrvärme	Vattenfall kundservice
Funktion avseende utbytta radiatorvred	QSEC - funktionsgaranti tom 202601
Försäkring - ny 2023	Folksam - försäkring
Hissar -besiktning samt jour	Kone/Kiwa - hissar
Hushållsavfall, vattenförbrukning	Uppsala vatten
Mattor i entreéerna	Elis mattor
Returpapper, tidningar	Returpappercentralen
Snöröjning, sandning	Uppsala fastighetstjänst AB - snöröjning m m
Trappstädning	Ekebybruk Städ
TV-utbud/abonnemang	Tele 2
Undercentral, filterbyte m.m. - onförhandlat avtal inkluderar även driftoptimering	VVE-teknik - undercentral/ventilation, driftoptimering

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen hade två städdagar, vår och höst, under året då medlemmar samlades och gjorde fina insatser för föreningen - bl. a städ av föreningslokalerna, trädgårdsarbete, m.m. Städdagarna avslutades med grillning resp. fika.

I december avhölls den årliga adventsglöggen i pergolan.

Under året har felaktigheter som upptäckts i samband installation av brandspjäll samt injustering av ventilation åtgärdats. Det hittades div saker som täppte för luftflödena, läckage i tilluftskanalerna m.m. Vi har godkänd OVK för de kommande tre åren.

En del kalla element har vi fått åtgärdade av VVE-teknik. Vi satte ner temperaturen till 21 grader för att minska våra kostnader för fjärrvärmes men var tvungna att höja till 22 i november då många frös i sina lägenheter.

Vissa energibesparande åtgärder har utförts bl. isolering på vind.

Qsec installerade nya radiatorvred i källaren som hade glömts bort i samband med huvudinstallationen.

Föreningen har bygglov för inglasning av balkongerna mot Sturegatan, bygglovet är giltigt i 5 år, tom hösten -2029, alt. till dess föreningen skickar in slutbesked till kommunen. Fem medlemmar valde att glasa in sina balkonger.

Styrelsen gör brandsyn 3-4 ggr/år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 2% fr o m 1 januari 2024, i enlighet med styrelsebeslut.
Föreningen har amorterat 450 000 på lånen. Inga nya lån har tagits under året.
Brandspjällsåtgärder samt div andra åtgärder har betalats med sparade medel.
Ett lån på ca 8,6 miljoner har, den 1 juli, omsatts på 4 år med en ränta på 2,66%.

Förändringar i avtal

-Omförhandlat avtal med Bredband 2 - nytt avtal på 5 år samt uppgradering till 1000/1000 till samma pris som tidigare, samt att även bredband för föreningslokalen ingår.
-Nytt 3-årigt avtal med IK Sirius fr o m 1/7. Avtalet ger föreningen en ökad hyresintäkt. Avtalet har inte omförhandlats tidigare.
Nytt avtal med Ekeby städ - trappstädning under sommartid ska utföras varannan vecka.
-Nya/förlängda avtal med Kone- hissar, Ecoguard, VVE-teknik samt Fastighetstjänst AB.

Övriga uppgifter

Vi har införskaffat nya bord och stolar till föreningslokalen. Gästrummet har bokats i 26 nätter och föreningslokalen har bokats för olika tillställningar vid 8 tillfällen under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 558 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 627 195	3 645 067	3 188 789	3 043 954
Resultat efter fin. poster	-396 863	452 904	-618 317	-652 364
Soliditet (%)	15	15	13	17
Yttre fond	3 168 833	2 918 833	2 668 833	2 418 833
Taxeringsvärde	102 181 000	102 181 000	102 181 000	78 055 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	752	674	602
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,9	90,6	92,8	79,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 199	6 302	6 347	6 390
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 695	5 789	5 831	5 871
Sparande per kvm totalyta, kr	138	277	92	86
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	55	93	55
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	120	104	99	103
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	31	31	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	219	190	223	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,59	1,14	0,98	0,95
Räntekänslighet (%)	8,17	8,38	9,42	10,61

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 137 436 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

De höga avskrivningar om 901 255 kronor gör att föreningen får ett minusresultat. Avskrivningarna är en bokföringsmässig post.

Resultatet innefattar även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett negativt resultat på 321 024 kronor för 2024.

Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen tidigare, under 2023, höjt avgifterna med 15% samt även höjt avgifterna från 1 januari 2024 med 2%.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	2 582 683	-	-	2 582 683
Fond, yttre underhåll	2 918 833	-	250 000	3 168 833
Balanserat resultat	-1 026 024	452 904	-250 000	-823 120
Årets resultat	452 904	-452 904	-396 863	-396 863
Eget kapital	4 928 396	0	-396 863	4 531 533

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-823 120
Årets resultat	-396 863
Totalt	-1 219 983

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-152 253
Balanseras i ny räkning	-1 317 730
	-1 219 983

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 627 195	3 555 051
Övriga rörelseintäkter	3	1	90 016
Summa rörelseintäkter		3 627 196	3 645 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 290 907	-1 640 643
Övriga externa kostnader	9	-223 549	-184 641
Personalkostnader	10	-189 487	-192 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-901 255	-873 943
Summa rörelsekostnader		-3 605 198	-2 891 478
RÖRELSERESULTAT		21 998	753 589
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		18 577	17 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 438	-317 898
Summa finansiella poster		-418 861	-300 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-396 863	452 904
ÅRETS RESULTAT		-396 863	452 904

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	30 412 355	31 274 747
Maskiner och inventarier	12	792 667	11 531
Pågående projekt	13	0	563 370
Summa materiella anläggningstillgångar		31 205 022	31 849 648
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 205 022	31 849 648
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 009	16 906
Övriga fordringar	14	13 600	15 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	116 490	241 434
Summa kortfristiga fordringar		145 099	273 357
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 187 201	1 508 225
Summa kassa och bank		1 187 201	1 508 225
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 332 300	1 781 582
SUMMA TILLGÅNGAR		32 537 321	33 631 229

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 582 683	2 582 683
Fond för yttre underhåll		3 168 833	2 918 833
Summa bundet eget kapital		5 751 516	5 501 516
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-823 120	-1 026 024
Årets resultat		-396 863	452 904
Summa ansamlad förlust		-1 219 983	-573 120
SUMMA EGET KAPITAL		4 531 533	4 928 396
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	15 985 570	17 487 570
Summa långfristiga skulder		15 985 570	17 487 570
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 247 034	10 195 034
Leverantörsskulder		186 599	455 564
Skatteskulder		10 656	9 176
Övriga kortfristiga skulder		2 412	2 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	573 517	552 912
Summa kortfristiga skulder		12 020 218	11 215 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 537 321	33 631 229

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	21 998	753 589
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	901 255	873 943
	923 253	1 627 532
Erhållen ränta	18 577	17 213
Erlagd ränta	-440 575	-312 545
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	501 255	1 332 200
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	128 258	-24 787
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-243 908	108 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	385 605	1 416 378
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-256 629	-563 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-256 629	-563 370
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	0
Amortering av lån	-450 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-450 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-321 024	653 008
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 508 225	855 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 187 201	1 508 225

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Luthagen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	1,2%
Byggnad - Stammar och värme	1,7%
Stamrenovering	2,5%
El	2,5%
Fasad	2%
Fönster	2%
Yttertak	2,5%
Ventilation	4%
Transport (Hiss)	4%
Balkonger	2%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Intäkter och kostnader

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 196 080	3 133 356
Hysesintäkter, lokaler	151 008	113 520
Hysesintäkter, p-platser	76 850	67 950
El till medlemmarna	141 632	174 192
Uppvärmning	21 731	12 456
Gemensamhetslokal	3 600	0
Övriga intäkter	17 388	25 686
Övernattnings-/gästlägenhet	6 800	4 000
Pantförskrivningsavgift	5 061	1 575
Överlåtelseavgift	7 045	9 191
Andrahandsuthyrning	0	13 125
Summa	3 627 195	3 555 051

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Övriga intäkter	1	459
Elstöd	0	89 557
Summa	1	90 016

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	111 186	118 332
Besiktningskostnader	8 081	7 503
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	148 544	0
Serviceavtal	46 745	47 690
Radon	11 160	0
Brandskydd	51 207	10 550
Yttre skötsel	87 939	87 724
Summa	464 862	271 799

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	189 410	32 859
Rep försäkringskada	2 019	0
Summa	191 429	32 859

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	113 089	0
Planerat underhåll av lokaler	20 314	0
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	18 850	0
Summa	152 253	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	288 701	262 094
Uppvärmning	573 233	498 254
Vatten	184 615	150 328
Sophämtning	84 927	87 623
Summa	1 131 476	998 299

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	124 258	114 064
Kabel-TV	59 360	58 206
Bredband	67 440	67 800
Fastighetsskatt	99 830	97 616
Summa	350 888	337 686

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	19 885	33 597
Övriga förvaltningskostnader	29 343	31 855
Juridiska kostnader	13 750	0
Revisionsarvoden	18 125	16 250
Ekonomisk förvaltning	72 716	73 038
Överlåtelsekostnad	7 045	9 191
Pantsättningskostnad	5 061	1 575
Övriga externa tjänster	57 624	19 136
Summa	223 549	184 641

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	97 000	94 000
Löner, arbetare	72 000	73 500
Sociala avgifter	20 487	24 750
Summa	189 487	192 250

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 571 341	41 571 341
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 571 341	41 571 341
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 296 594	-9 434 195
Årets avskrivning	-862 392	-862 399
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 158 986	-10 296 594
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 412 355	31 274 747
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 253 000</i>	<i>1 253 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 181 000	50 181 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
Summa	102 181 000	102 181 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	457 693	457 693
Brandspjäll	819 999	
Utgående anskaffningsvärde	1 277 692	457 693
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-446 162	-434 618
Avskrivningar	-38 863	-11 544
Utgående avskrivning	-485 025	-446 162
Utgående restvärde enligt plan	792 667	11 531

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	563 370	0
Årets inköp	256 629	563 370
Utgående värde	819 999	563 370
Omklassificering till inventarie	-819 999	0
Utgående värde	0	563 370

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 600	12 196
Skattefordringar	0	2 821
Summa	13 600	15 017

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 484	61 418
Försäkringspremier	54 327	124 597
Kabel-TV	14 872	14 840
Vatten	0	16 250
Bredband	16 950	6 150
Förvaltning	18 857	18 179
Summa	116 490	241 434

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-09-01	0,85 %	9 677 000	9 677 000
Stadshypotek AB	2028-12-01	0,98 %	3 963 674	3 963 674
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,50 %	1 570 034	1 570 034
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,66 %	8 175 000	8 625 000
Stadshypotek AB	2027-03-01	1,57 %	3 846 896	3 846 896
Summa			27 232 604	27 682 604
Varav kortfristig del			11 247 034	10 195 034

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 232 604 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	37 872	34 072
Uppvärmning	90 398	75 110
Utgiftsräntor	13 777	16 914
Löner	97 000	94 000
Sociala avgifter	27 000	29 400
Förutbetalda avgifter/hyror	287 470	283 416
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	573 517	552 912

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 519 000	28 519 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2025 fick vi lov att införskaffa ny tvättmaskin till lilla tvättstugan då reparationskostnaderna för den gamla skulle bli för höga. Under februari 2025 upptäcktes att eldragningarna på krypvindarna inte hade åtgärdats under stamrenoveringen. Arbetet är utfört av JMAB.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Martina Jirlow
Ordförande

Camilla Ahlsén Hoff
Kassör

Ebba Olivia Högstedt Petersen
Styrelseledamot

Inga Holming
Styrelseledamot

Liliana Driankova
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision
Lizette Anna Karolina Söderdahl
Revisor