

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Solvändan i Upplands Väsby

769626-7405



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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solvändan i Upplands Väsby, 769626-7405, upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 juli 2020.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Vilunda 28:31 i Upplands Väsby kommun.  
Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen tecknade uppdragsavtal med AB Väsbyhem den 10 februari 2014 för uppförande av föreningens hus.

Föreningen har uppfört ett flerfamiljshus med 83 bostadsrätter, 3 lokaler och ett underliggande garage. Inflyttning i fastigheten skedde under 2016.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby och registrerade hos Bolagsverket 2013-08-06.

Den totala bostadsrättsarean (BOA) är 6 121 kvm och lokalarean är 186 kvm. Föreningen har 81 garageplatser varav 76 bilplatser och 5 MC-platser.

#### Lägenhetsfördelning

11 st	1 rum och kök
28 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Kategori	Antal Objekt	Totalyta (kvm)
Bostad, Bostadsrätter	83	6 121
Lokaler	3	186
Garageplatser	76	2 361
MC Garageplatser	5	-
<b>Summa</b>	<b>167</b>	<b>8 668</b>

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Försäkringen gäller 2024-10-01 till 2025-09-30. Bostadstillägg tecknas av bostadsrättsinnehavare.

#### Moms

Föreningens 3 lokaler är momspliktiga.

Föreningen har ingått ett avtal om blockuthyrning av garage till Renew Service. Renew Service administrerar köplatser, skriver avtal med hyresgäster, samt ansvarar för hyresdebiteringen av samtliga platser. Renew Service kommer därefter ingå hyresavtal om uthyrning av garageplatser med boende i första hand och i andra hand till andra hyresgäster, efter föreningens godkännande.

En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna

investeringsmomsen är att uthyrning av garage/lokaler sker till en professionell förvaltare/aktör som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under en period om minst 10 år.

### **Ekonomisk plan**

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 26 februari 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 5 mars 2015.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### **Yttre fond**

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett betryggande belopp som av styrelsen och ekonomisk plan fastställts.

### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Byggnad 1 är taxerad med värdeår 2016 för 45 lägenheter, och byggnad 2 är taxerad med värdeår 2015, för 38 lägenheter.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

## **Organisation**

### **Ordinarie styrelseledamöter**

Styrelseledamöter väljs för två år om inte annat anges.

<b>För- och Efternamn</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandattid</b>
Peter Fagerlund	Ordförande	till årsstämma 2025
Inga Aspen	Ledamot	till årsstämma 2025
Harry Uskali	Ledamot	till årsstämma 2025
Bojana Bodirogic	Ledamot	till årsstämma 2026
Branislav Pavlovic	Ledamot	till årsstämma 2025

### **Suppleanter**

Robert Stenberg

Jimmy Ehrnström

Stefan Hultenius

### **Firmatecknare**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

### **Revisor**

KPMG AB med Maria Elias som huvudansvarig

### **Arvoden**

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 70 000 kr (exkl sociala avgifter) att fritt fördela styrelsen emellan, från ordinarie stämma 2024 till ordinarie stämma 2025. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets början 121 och slut 119 medlemmar.

## Väsentliga händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2024-05-15, 17 röstberättigade medlemmar deltog, varav 1 med fullmakt.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 hållit 11 protokollförda ordinarie sammanträden samt 1 konstituerande möte.

### Överlåtelse

Av föreningens 83 bostadslägenheter har 4 st överlåtits under året. 4 st pågående andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet enligt föreningens stadgar.

### Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes för år 2024 med 10%.

## Ombyggnad och underhåll

### Allmänt

Föreningen har en aktuell upprättad underhållsplan som sträcker sig 20 år framåt och som revideras i samband med en statusbesiktning som genomförs årligen.

Som fastighetsägare har vi ett ansvar över att vår fastighet driftas till ett så säkert och tryggt boende som möjligt - både ur ekonomiskt- och underhållsperspektiv.

Föreningen har fortsatt fokus på att identifiera och begränsa onödiga kostnader, t ex reparation av hissar på grund av grus i hisspåren och för höga temperaturer i trapphus och garage. Föreningens styrelse och boende medverkar på olika sätt i skötsel och underhåll för att hålla nere föreningens kostnader.

### Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

Det planerade utbytet av balkonghandledare 2023 kunde aldrig genomföras p g a det upphandlade företagens konkurs. Utbytet av handledare har istället genomförts under 2024.

Under år 2024 har också en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts. Ett antal fel och brister som kräver åtgärder i lägenheternas ventilationssystem upptäcktes då. Samtliga åtgärder har inte kunnat slutföras under året, men senast i februari 2025 beräknas allt vara klart.

I december 2024 startade föreningen med fastighetsnära förpackningsinsamling i våra soprum. Förutom restavfall och matavfall sorteras numera förpackningar av plast, glas, metall och papper i våra soprum. Mindre behållare för att lämna småelektronik, batterier, ljuskällor och fett finns också i soprummen.

En av föreningens hussidor, som har varit tillhåll för råttor, har grävts upp och belagts med grus och stenplattor för att hindra råttornas framfart.

### År Åtgärd

2024 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).

2024 Handledare till balkong utbytt i samtliga balkonger.

## Historiskt genomfört underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2023	Konvertering av armaturer i garage och trapphus till LED.
2022	Åtgärder m a a garantibesiktning slutförda
2021	Garantibesiktning (5 år) med tillhörande åtgärder
2020	Solcellsanläggning på föreningens tak
2019	Laddstolpar i föreningens garage

## Framtida utveckling

### Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat om -1 695 tkr. Enligt styrelsens beslut sker ingen justering av avgifterna för år 2025.

### Planerade underhåll och investeringar

De kommande året planeras följande större underhållsarbeten och investeringar. Det är planen utifrån de förutsättningar som finns inom ramen av underhållsplanen - med förbehållet att prioriteringsordningar kan komma att ändras p g a oförutsedda faktorer.

År	Åtgärd
2025	Förbättrad ventilation/klimat i föreningens garage
2025	Stamspolning

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 662	6 505	5 962	5 973	5 698
Årets resultat*, tkr	-1 473	-798	-322	-590	518
Årets resultat exkl avskrivningar, tkr	618	1 294	1 770	1 502	2 566
Skuldsättning tkr/kvm	7 121	7 236	7 294	7 476	7 580
Skuldsättning tkr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 084	10 247	10 329	10 587	10 734
Räntekostnad kr/kvm	321	184	121	118	110
Räntekänslighet %	11	12	13	13	13
Soliditet, (%)	72	72	72	71	71
Årsavgift, kr/kvm	666	620	580	555	563
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	943	878	822	786	798
Årsavgift procentuell andel av intäkter	82	83	84	81	86
Sparande kr/kvm	203	211	209	220	296
Energikostnad kr/kvm	191	199	180	193	119

### \*Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett minus om 1 473 tkr. Den störst påverkande faktorn på årets resultat, jämte bokföringstekniska avskrivningarna, är föreningens höjda räntekostnader. Styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltaren ombesörjer en balanserad likviditet för föreningen, där räntekostnader tas i beaktning parallellt med en fortsatt planerad god tekniskt status för fastigheten. En åtgärd för detta är bland annat genom prognoser säkerställa en sund avgiftsnivå för att möta nutida och framtida kostnader/investeringar.

Förlusten kan innebära att de framtida ekonomiska åtagandena behöva finansieras genom avgiftshöjningar, genom nya lån eller genom insatsökningar.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

### Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Skuldsättning kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med antal kvm upplåtna med bostadsrätt.

### Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeteryta bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

### Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %. Beräknas genom att dividera räntebärande skuld med årsavgifter inklusive IMD.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

### Årsavgift kvm (Totalyta)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med totalyta.

### Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

### Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Sparande beräknas genom att justerat resultat (årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangering och årets kostnad för planerat underhåll) dividerad med totalyta.

### Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med totalyta.

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	163 045 000	185 537	986 551	189 000	-798 045
Vinstdisp. enligt stämmobeslut			-278 735	-519 310	798 045
Årets resultat					-1 473 202
<b>Vid årets slut</b>	<b>163 045 000</b>	<b>185 537</b>	<b>707 816</b>	<b>-330 310</b>	<b>-1 473 202</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-330 310
Årets resultat	-1 473 203
	<hr/>
	-1 803 513

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-1 803 512
lanspråkstagande av underhållsfonden	621 890
Reservering till underhållsfonden	-253 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-1 434 622

#### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	707 816
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-368 890
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	338 926

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 661 626	6 504 720
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		6 661 626	6 504 720
<b>Rörelsekostnader</b>			
Dirftskostnader	3	-3 032 866	-2 991 316
Planerat Underhåll	4	-621 890	-531 734
Övriga externa kostnader	5	-457 011	-502 540
Personalkostnader	6	-69 874	-78 520
Avskrivningar		-2 091 588	-2 091 588
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-6 273 229	-6 195 698
<b>Rörelseresultat</b>		388 397	309 022
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107 243	22 954
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 968 842	-1 130 021
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 861 599	-1 107 067
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 473 202	-798 045
<b>Årets resultat</b>		-1 473 202	-798 045

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	219 662 224	221 710 071
Inventarier, verktyg och installationer	9	918 552	962 293
Pågående nyanläggningar	10	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>220 580 776</b>	<b>222 672 364</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>220 580 776</b>	<b>222 672 364</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- avgifts- och kundfordringar		16 127	92 583
Övriga fordringar		119 764	170 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	373 288	369 122
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>509 179</b>	<b>632 611</b>
Kassa och bank	12	4 391 990	4 934 723
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 391 990</b>	<b>4 934 723</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 901 169</b>	<b>5 567 334</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>225 481 945</b>	<b>228 239 698</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser och uppgiftsavgifter		163 230 537	163 230 537
Fond för yttre underhåll		707 816	986 551
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>163 938 353</b>	<b>164 217 088</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-330 310	189 000
Årets resultat		-1 473 202	-798 045
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 803 512</b>	<b>-609 045</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>162 134 841</b>	<b>163 608 043</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	37 891 300	22 833 300
Övriga skulder		42 507	42 280
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 933 807</b>	<b>22 875 580</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	23 833 300	39 891 300
Leverantörsskulder		434 146	484 085
Skatteskulder		102 700	102 700
Övriga skulder		34 031	137 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 009 120	1 140 169
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 413 297</b>	<b>41 756 075</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>225 481 945</b>	<b>228 239 698</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	388 397	309 022
Återföring av avskrivningar	2 091 588	2 091 588
	<u>2 479 985</u>	<u>2 400 610</u>
Erhållen ränta	107 243	22 954
Erlagd ränta	-1 968 842	-1 130 021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>618 386</b>	<b>1 293 543</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	123 432	-123 957
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-284 551	328 069
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>457 267</b>	<b>1 497 655</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-542 733</b>	<b>997 655</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 934 723</b>	<b>3 937 068</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 391 990</b>	<b>4 934 723</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Slutår
Byggnader	Linjär	2116
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	2045

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Lägsta avsättningen regleras i stadgarna.

#### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattnings sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med ca 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift t o m år 2030 dock betalas fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgift - Bostad	5 486 969	4 991 347
Hysesintäkt - Lokal	318 572	299 032
Hysesintäkt - Garage- och parkeringsplats	502 767	513 350
IMD EI	288 055	383 491
Parkeringsbolag	38 732	33 003
Myndighetsbidrag	-	164 093
Övriga rörelseintäkter	26 531	120 404
	<b>6 661 626</b>	<b>6 504 720</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Vinter- & sommarskötsel	169 045	152 900
Portstädning	88 099	97 580
Övriga avtal	37 060	30 139
Service- & Besiktningkostnader Hiss	70 527	91 582
Service- & Besiktningkostnader Energi	17 643	17 499
Fastighet- och markskötsel, reparationer	559 765	406 019
EL	557 443	807 354
Uppvärmning	751 344	688 795
Vatten och avlopp	344 023	229 638
Sophämtning/Återvinning	162 940	141 007
Kabel TV/Bredband	176 729	172 808
Fastighetsförsäkring	88 027	89 239
Vattenskada	4 969	64 894
Övriga kostnader	5 252	1 862
	<b>3 032 866</b>	<b>2 991 316</b>

## Not 4 Planerat Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utfört underhåll Gemensamma utrymmen	-	456 264
Utfört underhåll Installationer	-	15 653
Utfört underhåll Huskropp	309 381	36 817
Utfört underhåll Mark	-	23 000
Utfört underhåll Garage/P-Plats	-	-
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	312 509	-
	<b>621 890</b>	<b>531 734</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt	53 130	53 130
Datakommunikation	21 606	15 183
Porto	7 480	9 260
Revisionsarvode	41 213	43 750
Förvaltningskostnader	269 695	255 912
Bankkostnader	8 370	6 993
Konsultarvoden	31 186	71 454
Medlems- och föreningsavgifter	7 370	7 370
Övriga externa kostnader	16 961	39 488
<b>Summa</b>	<b>457 011</b>	<b>502 540</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	62 300	65 000
Övriga arvoden	2 500	2 500
Sociala avgifter	5 074	11 020
	<b>69 874</b>	<b>78 520</b>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, Fastighetslån	1 967 529	1 128 549
Räntekostnader, Övrigt	1 313	1 472
<b>Summa</b>	<b>1 968 842</b>	<b>1 130 021</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 584 625	204 584 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>204 584 625</b>	<b>204 584 625</b>
Ingående avskrivningar	-14 334 929	-12 287 082
Årets avskrivningar	-2 047 847	-2 047 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 382 776	-14 334 929
Ingående anskaffningsvärden mark	31 460 375	31 460 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>31 460 375</b>	<b>31 460 375</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>219 662 224</b>	<b>221 710 071</b>
Taxeringsvärde Byggnader	126 957 000	126 957 000
Taxeringsvärde Mark	27 556 000	27 556 000
	<b>154 513 000</b>	<b>154 513 000</b>

Taxeringsvärdet fastslås vart tredje år och ska utgöra 75 procent av fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet baseras i sin tur på de genomsnittliga priserna, under de två senaste åren, på liknande fastigheter i området. Redovisade taxeringsvärden från 2022 är förändrade då ny fastighetsdeklaration inlämnats. Således sker nästa förändring år 2025.

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 093 516	1 093 516
	<u>1 093 516</u>	<u>1 093 516</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-131 223	-87 484
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-43 741	-43 739
	<u>-174 964</u>	<u>-131 223</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>918 552</b>	<b>962 293</b>

### Not 10 Pågående anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	67 735	65 449
Kabel TV/Bredband	57 443	56 793
Garageavtal	248 110	246 880
	<u>373 288</u>	<u>369 122</u>

### Not 12 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank (Transaktionskonto)	1 178 379	1 751 394
Nordea	173 199	148 165
SBAB Sparkonto med inlåningsränta	3 040 412	3 035 164
	<u>4 391 990</u>	<u>4 934 723</u>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta %	Konv.datum	2024-12-31	2023-12-31
NORDEA	3975 82 29079		Villkorsändrats	-	24 333 300
NORDEA	3975 84 56458	2,67	2026-09-16	24 333 300	-
NORDEA	3975 83 80230	4,70	2025-11-17	22 333 300	22 833 300
NORDEA	3975 84 87736	2,68	2027-10-20	15 058 000	-
Swedbank	8803-9,295.501.933-2		Villkorsändrats	-	15 558 000
				<b>61 724 600</b>	<b>62 724 600</b>

Nästa års beräknade amortering	-1 000 000	-500 000
Nästa års låneomsättning	-22 833 300	-39 391 300

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **37 891 300** **22 833 300**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till 56 724 600 60 224 600

### Fastighetsinteckningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	73 000 000	73 000 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>	<b>73 000 000</b>	<b>73 000 000</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	499 513	515 211
Räntekostnader	228 207	300 745
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	79 001	91 995
Upplupen EL	70 228	94 470
Upplupen Uppvärmning	97 171	102 748
Revision	35 000	35 000
	<b>1 009 120</b>	<b>1 140 169</b>

## Underskrifter

Upplands Väsby den dag det framgår av våra elektroniska underskrifter

.....  
Peter Fagerlund  
Styrelseordförande

.....  
Inga Aspen  
Ledamot

.....  
Harry Uskali  
Ledamot

.....  
Bojana Bodirogic  
Ledamot

.....  
Branislav Pavlovic  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag det framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

.....  
Maria Elias  
Auktoriserad Revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Branislav Pavlovic

Ledamot

Serienummer: 4d7b88c43b63dc[...]b2c72b816794e

IP: 85.228.xxx.xxx

2025-03-15 07:29:46 UTC



## INGA ASPEN

Ledamot

Serienummer: 37cfa244035008[...]51b47d13f0787

IP: 85.228.xxx.xxx

2025-03-15 18:27:15 UTC



## CARL ADOLF PETER FAGERLUND

Ordförande

Serienummer: 7a7a0ab60c9180[...]7fda298311f0d

IP: 85.228.xxx.xxx

2025-03-16 14:40:39 UTC



## Bojana Bodirogic

Ledamot

Serienummer: 758d6b72527cb0[...]9cc25f8656531

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-03-18 07:10:24 UTC



## Harry William Uskali

Ledamot

Serienummer: c29e2eef5bc1ff[...]4b0e1301f69ea

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-03-19 09:01:36 UTC



## Maria Elias

Auktoriserad revisor

Serienummer: 099d553cb4b569[...]jeda31626ab455

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-03-19 12:41:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.