Brf Kvarteret apelsinen

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2024



HkI3m3OZxI-S1PnXh_Wex

Årsredovisning för

Brf Kv Apelsinen

769617-1912

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Övriga noter	16
Underskrifter	17

HkI3m3OZxI-S1PnXh_Wex

Styrelsen för Brf Kvarteret Apelsinen (769617-1912) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-23. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skohornet 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Mockasinvägen 2-28.
Skohornet 1 byggdes år 1970.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2030-03-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2030.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skohornets Samfällighet Väg och Mark samt Sopsugen i Älvsjö Samfällighet.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
155	Lägenheter, bostadsrätt	12 941
13	Lägenheter, hyresrätt	1 034
3	Lokaler, bostadsrätt	355
3	Lokaler, hyresrätt	20
134	Antal p-platser	
26	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-28. På stämman deltog 36 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Andersson Leif	Ledamot
Larsson Hans	Ledamot
Warner Kari	Ledamot
Astley Kim	Ordförande
Murby Jonathan	Ledamot
Hiipakka Tarja	Suppleant
Koskinen Vendela	Suppleant

Hkl3m3OZxl-S1PnXh_Wex

Föreningens firma tecknas av Andersson Leif, Larsson Hans, Warner Kari, Astley Kim och Murby Jonathan.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas 2 i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Nyberg Katarina.

Valberedningen har utgjorts av Ewa Preston (sammankallande) och Marianne Andersson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Försäljning av en 2:a om 65kvm. Högtrycksspolning av takbrunnar inkl vertikal stam som ansluter bottenplattan i samtliga hus. Relining av bottenplattorna på Mockasinvägen 2-6. Införde kollektivt bredband på 5år via Telia. Påbörjade radonmätning i 67 lägenheter på uppdrag av miljöförvaltningen. Bytt alla springventiler och tätningslister i alla fönster i samtliga hyresrätter. Påbörjad renovering av en hyresrätt om 88kvm.
2023	Spolning samt filmning av samtliga stammar i samtliga hus samt även samtliga dagvattenbrunnar. Uppfräschning av en hyresrätt. Dränerat 1 sida på Mockasinvägen 6. Underhållit samtliga entréportar. Bytt ut alla ledstångsskydd samt bytt till miljövänliga entrémattor i samtliga hus. Förbättringsmålat parkeringsrutorna på Mockasinvägen. Installerat 8 st laddstolpar längs med Toffelbacken.
2022	Rengöring av ventilationssystem i samtliga hus. Reparation av räcken.
2021	Byte av undercentraler samt elmätare i samtliga hus.
2020	Renovering av fönsterbågar i badrum avslutad. Nytt tak på samtliga hus. Låsbyte entré källardörrar i samtliga hus. Renovering av hyresrätt inför försäljning. OVK slutförd.
2019	OVK påbörjas. Slutförs under 2020. Renovering av fönsterbågar i badrum påbörjas. Slutförs under 2020. Renovering av hyresrätt inför försäljning. Byte av ventiler och pumpar i undercentraler. Byte till ledarmartur i utebelysning på innergårdar. Garagerenovering Plösen 1 i samarbete med Skohornets Samfällighet
2018	Utbyte av låscylindrar. Spolning av avloppsstammar i samtliga hus.
2017	Cyklonbyte i sopsugen. Underhåll av undercentraler.
2016	Byte av samtliga badrumsfönster, färdigställande av gårdsrenoveringarna. Installerat 2 nya APTUS-läsare.
2015	Gårdsrenoveringar, asfaltering, införskaffat nya badrumsfönster, installerat duschutrymme i de befintliga tvättstugorna.
2014	Nya portar, skärmtak samt kodlås. Underhåll av undercentraler. Renoverat tvättstugor samt införskaffat helt nya maskinparker. Renoverat gårdar samt bytt ut 100m avloppstammar vid M28 och M14. Fasadförbättringar. Installation av styrutrustning till utebelysning. Installation av nödbelysning i samtliga hus och på samtliga våningsplan. Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)
2013	Montering av snöskydd, ombyggnation av parkarmaturer, samt installation av radonsug.
2012	Bytt källardörrar.
2011	Utplacering av återvinningskärl.

Hkl3m3OZxl-S1PnXh_Wex

2010	Målning av trapphus.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Relining av bottenplattorna på Mockasinvägen 8-28. Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK). Balkongbesiktning.
2026	Fasadtvätt, Upplagning av balkonger i enlighet med resultat av balkongbesiktning. Byte av ventiler i källare.
2028	Rensning av ventilationskanaler, rensning av samtliga samlingsledningar/spygatter samt kontroll av stauts på våra dagvattenbrunnar.
2029	Spolning samt filmning av vertikala samt horisontella stammar.
2030	Byte (vid behov) av maskinpark tvättstugor. Målning av gemensamma utrymmen (källare).

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-01-01 med 3%.

Beslut tagits att varje år fram till 2028 genomföra en avgiftsförändring om 3%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 224 st. Under året har 22 tillkommit samt 17 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 229 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Försäljning av hyresrätt om 65kvm för 2.655.000 där insatsen om SEK 443.000 amorterades.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Skadedjursbekämpning	Rentokil (fd Nomor) ingår i Trygg-Hansa)
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ventilationsfläktar	Wahlings Installationsservice (WIAB)
Ventilation	Peter Sotare AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trappstäd	Kosmo Miljötjänst AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Utemiljö	Växthuset
Snöröjning	AM Samarbetspartner AB
Mäklare	Notar, Älvsjö
Lås	Axlås AB
Rökluckor	MP2 Development AB
Bredband/TV	Telia (2024-2029), Stokab, Tele2
Vatten	Stockholm Vatten AB

Hkl3m3OZxl-S1PnXh-Wex

Värme	Stockholm Exergi AB
El	Ellevio
Parkeringsvakt	Aimo
Lån	Handelsbanken
Laddstolpar	Elaway

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 6 arbetsmöten samt 6 byggmöten med projektledare från Gaido och utförare KRI i samband med relining.

Styrelsen har ihop med Gaido och KRI haft 4 infomöten om reliningsprocessen till boende på Mockasinvägen 2-8

Samfälligheten Skohornet 1 har haft 9 protokollförda möten samt 3 arbetsmöten under året.

Samfälligheten Sopsugen har haft 10 protokollförda möten, inkl. en extrastämma och en årsstämma samt 11 arbetsmöten.

I mitten av december 2024 såldes en hyresrätt om 48m^2 i befintligt skick för 1 800 000 sek, i beslutet uppstod en jävsituation, då köparen var släkting till en ledamot. Vi hävde därför det beslutet och tog ett nytt gemensamt beslut under våren 2025, då den ledamoten ej var närvarande.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

Årets ansamlad förlust samt kommande åtgärder 2025, kommer att finansieras av intäkter från kassan samt ett upphöjt lån om 4 MSEK. Föreningen har ett låst kapital om 12 hyresrätter. Vid försäljning av hyresrätt återinvesteras intäkterna i fastigheten alternativt amortering av lån.

Avgifterna kan behöva justeras ytterligare.

Underhållsplan.

Underhållsplanen sträcker sig till år 2030.

De kostnader som uppstår i denna, kommer att uppdateras ihop med budget, i samarbete med Fastighetsägarna, för att kunna bibehålla en god och hållbar ekonomi i föreningen.

HkI3m3OZxI-S1PnXh_Wex

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	***2023***	***2022***	***2021***
Nettoomsättning (tkr)	11 069	10 791	10 510	10 225
Resultat efter fin. poster (tkr)	-5 414	-3 061	177	3 676
Soliditet (%)	56,5	57,3	57,5	56

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	718	693
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	4 023	4 054
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	4 445	4479
Sparande per kvm totalyta (kr)	-77	41
Räntekänslighet (%)	6%	6%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	243	223
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	82%	82%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	87 228 919	22 270 271	1 405 170	-26 143 579	-3 060 883	81 699 898
Resultatdisposition enl förenigsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			866 253	-866 253		
Balanseras i ny räkning				-3 060 883	3 060 883	
Ny upplåtelse av lgh	-	1 165 000				1 165 000
Årets resultat					-5 414 318	-5 414 318
Belopp vid årets utgång	**87 228 919**	**23 435 271**	**2 271 423**	**-30 070 715**	**-5 414 318**	**77 450 580**

Hkl3m3OZxl-S1PnXh_Wex

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-30 070 715
Årets resultat	-5 414 318
Totalt	**-35 485 033**

Avsättning till yttre fond	866 253
Uttag ur yttre fond	-2 271 423
Balanseras i ny räkning	-34 079 863
Summa	**-35 485 033**

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

Hkl3m3OZxl-S1PnXh_Wex

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	11 069 109	10 791 248
Övriga rörelseintäkter		29 247	10 984
Summa rörelseintäkter		11 098 356	10 802 232
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-12 395 015	-10 743 100
Övriga externa kostnader	*4*	-428 644	-105 254
Personalkostnader och arvoden	*5*	-323 461	-231 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 587 433	-1 631 160
Summa rörelsekostnader		-14 734 553	-12 711 468
Rörelseresultat		-3 636 197	-1 909 236
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114 764	84 086
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 892 884	-1 235 732
Summa finansiella poster		-1 778 120	-1 151 646
Resultat efter finansiella poster		-5 414 317	-3 060 882
Resultat före skatt		-5 414 317	-3 060 882
Årets resultat		**-5 414 318**	**-3 060 883**

HkI3m3OZxI-S1PnXh_Wex

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	131 621 479	133 132 746
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	349 145	425 311
Summa materiella anläggningstillgångar		131 970 624	133 558 057
Summa anläggningstillgångar		131 970 624	133 558 057
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52 468	23 676
Övriga fordringar		45 658	79 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		628 620	395 323
Summa kortfristiga fordringar		726 746	498 591
Kassa och bank	*8*		
Kassa och bank		4 406 505	8 419 472
Summa kassa och bank		4 406 505	8 419 472
Summa omsättningstillgångar		5 133 251	8 918 063
SUMMA TILLGÅNGAR		137 103 875	142 476 120

HkI3m3OZxI-S1PnXh_Wex

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 664 190	109 499 190
Fond för yttre underhåll		2 271 423	1 405 170
Summa bundet eget kapital		112 935 613	110 904 360
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 070 715	-26 143 579
Årets resultat		-5 414 318	-3 060 883
Summa fritt eget kapital		-35 485 033	-29 204 462
Summa eget kapital		77 450 580	81 699 898
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	29 575 867	17 929 136
Summa långfristiga skulder		29 575 867	17 929 136
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	*9*	27 264 136	39 353 867
Leverantörsskulder		1 183 430	2 353 640
Skatteskulder		58 466	106 753
Övriga skulder		1 300	1 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 570 096	1 031 526
Summa kortfristiga skulder		30 077 428	42 847 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 103 875	142 476 120

HkI3m3OZxl-S1PnXh_Wex

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 636 198	-1 909 237
Avskrivningar	1 587 433	1 631 160
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 778 120	-1 151 646
	-3 826 885	-1 429 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-3 826 885**	**-1 429 723**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-28 792	-18 154
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-199 363	2 823 425
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-1 170 210	1 737 564
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	490 283	-441 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-4 734 967**	**2 671 823**
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	1 165 000	1 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**1 165 000**	**1 500 000**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-443 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-443 000**	**-**
Årets kassaflöde	**-4 012 967**	**4 171 823**
Likvida medel vid årets början	**8 419 472**	**4 247 649**
Likvida medel vid årets slut	**4 406 505**	**8 419 472**

HkI3m3OZxl-S1PnXh_Wex

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet
Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta
Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning
Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande
Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet
1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad
Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter/totala intäkter

Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande

HkI3m3OZxI-S1PnXh_Wex

avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	*% per år*	*(% föreg år)*
Byggnad	1,0	(1,0)
Miljöstationer	10,0	(10,0)
Branddörrar	6,5	(6,5)
Skärmtak	5,0	(5,0)
Maskiner	20,0	(20,0)
Installationer	10,0	(10,0)
Dator	33,33	(33,33)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	*2023*
Årsavgifter	9 179 186	8 858 928
Hyror	1 714 123	1 836 526
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	32 929	25 596
Försäkringsersättning	135 853	70 119
Övriga hyresintäkter	7 018	79
	11 069 109	**10 791 248**

HkI3m3OZxl-S1PnXh_Wex

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	401 308	528 165
Städning	197 695	209 926
Tillsyn, besiktning, kontroller	83 944	15 508
Trädgårdsskötsel, utemiljö	258 700	387 928
Snöröjning	205 075	318 213
Sotning	3 016	2 901
Reparationer	1 680 889	930 905
El	241 994	290 379
Uppvärmning	2 299 561	2 099 387
Vatten	887 856	760 899
Sopsug	614 192	509 213
Försäkringspremie	326 454	402 072
Samfällighetsavgift	334 889	305 597
Tomträttsavgäld	1 031 000	990 950
Fastighetsavgift bostäder	273 840	266 952
Fastighetsskatt lokaler	37 510	37 510
Övriga fastighetskostnader	39 290	26 918
Kabel-tv/Bredband/IT	222 118	115 434
Förvaltningsarvode ekonomi	156 251	209 419
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	67 200	4 740
Panter och överlåtelser	37 245	24 609
Förvaltningsarvode teknik	190 502	129 457
Teknisk förvaltning utöver avtal	43 938	84 589
Juridiska åtgärder	-	55 959
Övriga externa tjänster	21 358	24 147
	9 655 825	8 731 777
Underhåll		
Bostäder	-	377 500
Gemensamma utrymmen	1 250	-
VA/Sanitet, stamrensning	15 144	489 444
Byte av undercentraler samt elmätare	22 576	-
Ventilation	-	49 320
El	17 636	-
Port/entré	-	94 400
Stambyte	1 188 638	228 588
Lås	18 434	-
Tak	65 000	-
Mark	-	56 250
Övrigt	1 410 512	715 821
	2 739 190	2 011 323
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**12 395 015**	**10 743 100**

Hkl3m3OZxl-S1PnXh_Wex

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	*2023*
Porto / Telefon	28 277	16 147
Lokalhyra	1 680	1 528
Konsultarvode	352 150	45 000
Besiktnings- och utredningskostnader	20 000	18 000
Revisionarvode	26 537	24 579
Summa	**428 644**	**105 254**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	229 200	157 599
Övrigt arvode (valberedning & tvättstugevärdar)	-	16 000
Lön	20 000	13 000
Sociala kostnader	68 261	45 355
Utbildning	6 000	-
	323 461	**231 954**

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	148 690 831	148 690 831
-Ombyggnad	315 975	315 975
	149 006 806	149 006 806
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 874 060	-14 362 756
-Årets avskrivning enligt plan	-1 511 267	-1 511 304
	-17 385 327	-15 874 060
Redovisat värde vid årets slut	**131 621 479**	**133 132 746**
Taxeringsvärde		
Byggnader	141 942 000	141 942 000
Mark	146 809 000	146 809 000
	288 751 000	288 751 000
Bostäder	285 000 000	285 000 000
Lokaler	3 751 000	3 751 000
	288 751 000	288 751 000

HkI3m3OZxI-S1PnXh_Wex

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 570 505	1 570 505
	1 570 505	1 570 505
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 145 194	-1 025 338
-Årets avskrivning enligt plan	-76 166	-119 856
	-1 221 360	-1 145 194
Redovisat värde vid årets slut	**349 145**	**425 311**

Not 8 Kassa och bank

Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 406 505	8 419 472
Summa	**4 406 505**	**8 419 472**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta 31/12*	*Skuldbelopp 2024-12-31*		*Skuldbelopp 2023-12-31*
Stadshypotek	2026-12-30	2,99%	19 797 867	-	19 797 867
Stadshypotek	2026-03-01	3,95%	9 778 000	-	9 778 000
Stadshypotek	2025-03-03	1,04%	17 929 136	-	17 929 136
Stadshypotek	2025-03-30	3,52%	9 335 000	-443 000	9 778 000
			56 840 003		**57 283 003**
Varav långfristig del			29 575 867		17 929 136
Varav kortfristig del			27 264 136		39 353 867
			56 840 003		57 283 003

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

HkI3m3OZxI-S1PnXh_Wex

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter	**75 000 000**	**75 000 000**

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

HkI3m3OZxI-S1PnXh_Wex

Underskrifter

Stockholm 2025

Kim Astley
Ordförande

Kari Warner

Leif Andersson

Hans Larsson

Jonathan Murby

Min revisionsberättelse har lämnats den

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HQV Stockholm AB

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

HkI3m3OZxl-S1PnXh_Wex



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

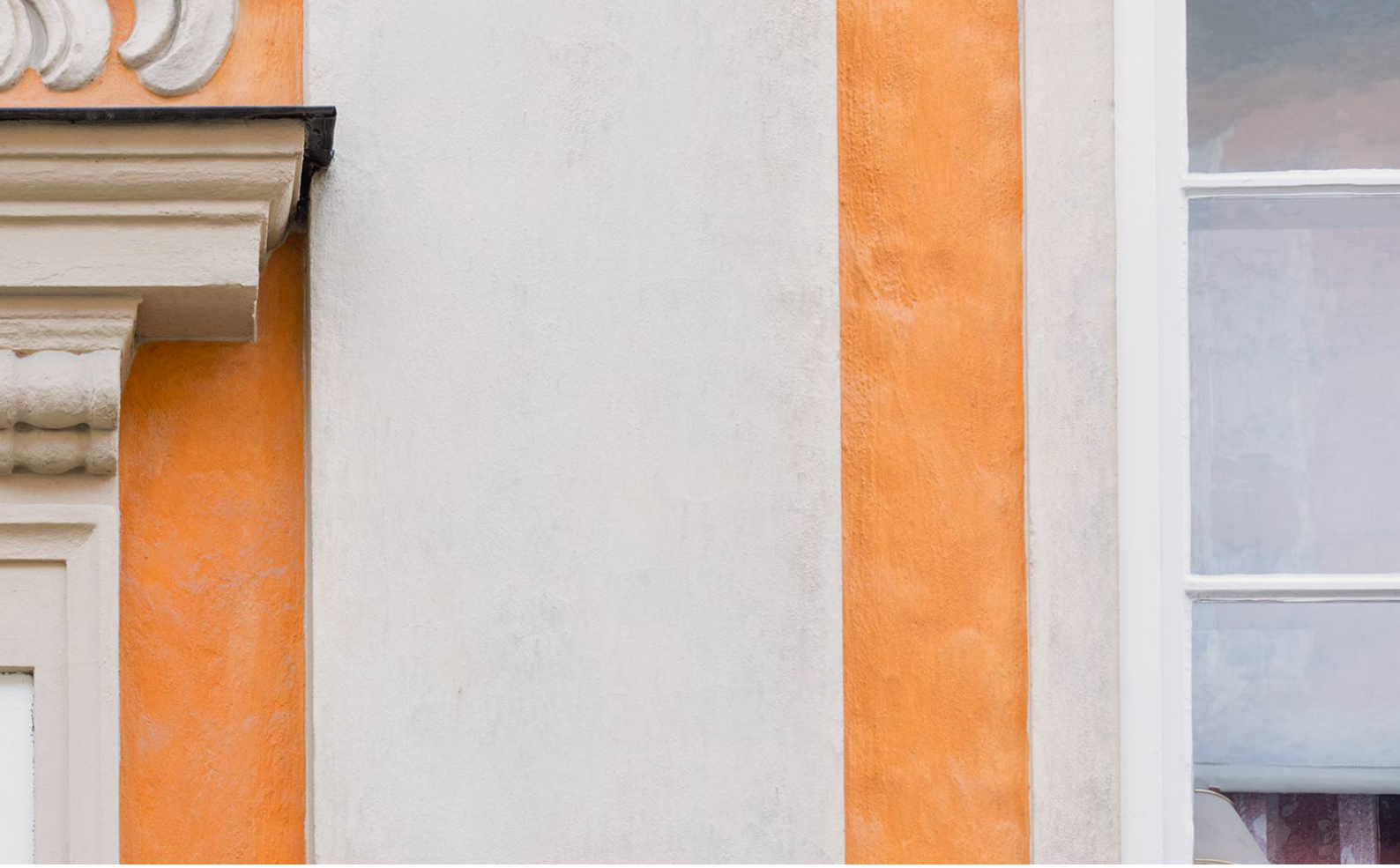
- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivingar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Hkl3m3OZxl-S1PnXh_Wex



Balansräkning
Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar
Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser
- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse
Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Hkl3m3OZxl-S1PnXh_Wex



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.05.2025 18:11

SENT BY OWNER:
Suzi Warto • 19.05.2025 15:35

DOCUMENT ID:
S1PnXh_Wex

ENVELOPE ID:
HkI3m3OZxl-S1PnXh_Wex

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 slutlig ver 3 (2).pdf
21 pages

SHA-512:
a565a5489663d8e04015f9077c387875c653afd7bc2c86
fbdd6c2c8131703f73b3abac20a2a39020a7f15f83033d2
971064dfa4ef1a11e68482eaa865889ddce

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KIM ASTLEY	Signed	19.05.2025 15:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/05/17)
kimolina@hotmail.com	Authenticated	19.05.2025 15:44	Low	IP: 94.234.86.22
2. Kari Elizabeth Warner	Signed	19.05.2025 15:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/03/09)
kari.ledamot@gmail.com	Authenticated	19.05.2025 15:45	Low	IP: 81.226.51.138
3. LEIF ANDERSSON	Signed	19.05.2025 16:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/04/17)
leif.g.andersson19@gmail.com	Authenticated	19.05.2025 16:08	Low	IP: 81.233.17.203
4. HANS IVAN LARSSON	Signed	19.05.2025 16:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/06/15)
hans.larsson@live.se	Authenticated	19.05.2025 16:13	Low	IP: 78.69.20.7
5. Jonathan Mangs	Signed	19.05.2025 16:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/12/25)
jonathan.debrun@gmail.com	Authenticated	19.05.2025 16:39	Low	IP: 94.234.76.97
6. SARA KATARINA NYBERG	Signed	19.05.2025 18:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18)
katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Authenticated	19.05.2025 18:04	Low	IP: 4.223.125.171

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed