

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ätten 1
769606-8514



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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ätten 1, 769606-8514, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades formellt på våren 2001 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-03-12. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-06-15 och aktuella stadgar är registrerade 2019-12-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Historik

Redan på våren 2002 beslöt medlemmarna i Brf Ätten 1 med god marginal på köpstämman, att köpa fastigheten av Svenska Bostäder. Köpekontrakt skrevs med Svebo på försommaren samma år.

Från och med 1 april 2002 gällde den nya stopplagen, vilken den dåvarande regeringen genomfört. Köpet stoppades då av Länsstyrelsen, som inte gav sitt medgivande till fastighetsförvärvet. Länsstyrelsens beslut överklagades senare till Boverket, som då var högsta instans enligt svensk lag. Även Boverket nekade oss på tveksamma grunder till att få köpa fastigheten.

Med hjälp av Centrum för Rättvisa och deras jurist Gunnar Strömmer startade en lång överklagandeprocess inom svenskt rättssystem. Den slutade med att Boverkets beslut underkändes, att neka oss köp av fastigheten.

Ärendet gick tillbaka till Boverket, som då skulle ompröva sitt tidigare beslut. Efter mycket lång tid och ytterligare ett regimskifte i Stockholms Stadshus, kom beskedet från Boverket att de godkänner köpet, vilket vi nu har genomfört en andra gång.

Fastighetsförvärv

Fastigheten Ätten 1 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i november 2010 och köpeskillingen betalades torsdagen den 16 december 2010.

Förvaltningsobjekt

Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Ätten 1 i Stockholms kommun och län. Tomträttsavtalet löper på 20 år och avtalet går ut 2027-09-30. Avtalet kan sägas upp tidigast 5 år och senast 2 år före avtalets utgång 2027-09-30.

Föreningens fastighet är bebyggd med 4 st bostadshus uppförda 1968, innehållande 96 st lägenheter (BOA 7 744 kvm) och en föreningslokal samt ett antal mindre förråd som hyrs ut till medlemmar. Av föreningens 96 st bostadslägenheter upplåts 19 st med hyresrätt.

Dessutom finns 35 st parkeringsplatser varav samtliga är försedda med elanslutning. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens boende.

Förvaltning

Jensen Drift & Underhåll AB ansvarar för fastighetsförvaltningen inklusive förvaltning av tekniska installationer, trädgårdsskötseln och vinterväghållningen. Trappstädning mm har Irene Marie Johansson ansvarat. Ekonomisk förvaltning har RedKom i Stockholm AB ansvarat för. Hissen AB har ansvarat för skötseln av föreningens hissar.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Trygg-Hansa, gäller fullvärde. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Stadgeenlig besiktning

DENSIA AB har 2008 åt föreningen utfört stadgeenlig underhållsplan/statusbedömning av fastigheten. Besiktningen har omfattat fastighetens byggnader avseende yttre, allmänna utrymmen samt några lägenheter och lokaler.

Svensk Fastighetslogistik AB har under 2018 tagit fram en ny flerårig underhållsplan för föreningen, vilken uppdateras årligen.

AB Franska Bukten har under 2020 tagit fram ny energideklaration inom fastigheten Ätten 1.

Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under februari 2024 av Kiwa Inspecta AB.

Föreningens samtliga hyresrätter är besiktigade under 2015 av LÅ Fastighetskonsult.

Den obligatoriska ventilationskontrollen OVK är utförd av Jensen Drift & Underhåll AB under januari 2023.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät genom Tele2 Sverige AB och även anslutna med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab samt kollektivt bredbandsanslutna genom Bredband 2 Företag AB.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Gigi Burman	Ledamot, ordförande
Gashaw Hailu Tesfaye	Ledamot, (avgått 27/10 2024)
George Karabet	Ledamot
Christoffer Karlsson	Ledamot
Chabo Abudlahad	Ledamot, (avgått 27/10 2024)
Olgica Savovska	Suppleant, (avgått 27/10 2024)

Valberedning

Lova Falk	Valberedning
Sara Hailu Tesfaye	Valberedning, (avgått augusti 2024)

Revisor

Johan Dahl	Auktoriserad revisor, Kvadrat Revision AB
------------	---

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 14 st (15 st 2023) protokollförda sammanträden. Vidare har ett flertal arbetsmöten med konsulter och leverantörer hållits.

Arvoden

Arvoden till styrelseledamöter för 2024/2025 på 229 200 kr har 155 450 kr utbetalts under verksamhetsåret.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Arvodet till föreningens auktoriserade revisor sker enligt löpande räkning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar

Planerade investeringar under kommande år

1. Styrelsen kommer under år 2025 ta in offerter och utföra underhållsarbeten på arbeten som måste utföras enligt föreningens underhållsplan. Det kan röra sig om underhållsarbeten avseende byggnadernas tak, fasad, avloppsrör m.m.

Underhåll och reparationer

Underhållsarbeten och reparationer har utförts i hyreslägenheter, installationer, gemensamma utrymmen och markytor. Föreningen har även löpande under året rensat och städlat källarna.

Utförda investeringar, ombyggnader och underhåll

År 2006 Byggnaderna har genomgått en omfattande renovering bl a fasader, avloppsstammar, porthus och -entréer, hissar, badrum, ventilationssystem och delar av byggnadernas yttertak. Samtidigt gjordes gångvägar, entréer med uteplatser, planteringar och gräsmattor om.

År 2011 Installerades kompletterande vattenmätare.

År 2012 Ombyggnad av förråd till föreningslokal.

År 2013 Installation av filterenhet Bauer PipeJet för värmesystemet. Komplettering och förnyelse av portpassersystemet.

År 2014 Anläggning av 6 st nya parkeringsplatser samt installation av Moloker för hushållssopor.

År 2015 Installation av elstolpar och förnyelse av belysning på parkeringen. Uppförande av bilspärr på gångväg.

År 2016 Utbyte av samtliga fönster, omläggning av två tak, uppförande av 3 st uteplatser, installation av övervakningssystem, fastighetsel till uteplatser mm samt bredband över fibernätet.

År 2017 Installation av portpassersystem, postboxar och digitalt våningsregister. Tilläggsisolering av samtliga vindar. Ombyggnad av belysningsstyrningen.

År 2018 Lekplatsen har fått ny lekutrustning och fallskyddsmaterial. Postboxarna har klätts in. En mycket omfattande underhållsplan har tagits fram.

År 2019 En isbana och en stuga har införskaffats. Trapphus och källare har målats om.

År 2020 Trapphus och källare har målats om.

År 2021 Reparation och underhåll har utförts av samtliga källare. Anläggning av cykelparkering har skett vid samtliga bostadshus.

År 2022 Reparation och underhåll har slutförts av samtliga källare.

År 2023 Installation av nya låscylindrar i föreningens källare, uppgradering av hissarnas larmtelefoner och byte av samtliga hissars rullställsrollar på korg.

År 2024 Installation av ny undercentral, fasadarbeten på samtliga fyra byggnader.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2024 uppgår till 111 st (113 st 2023).

Överlåtelse av bostadsrätter och upplåtelse av hyresrätter

Under året har 7 st (6 st 2023) lägenhetsöverlåtelse skett varav 7 st genom försäljning. Ingen lägenhetsupplåtelse har skett.

Föreningslokal

Föreningen har en egen möteslokal för styrelsen i källaren på Slättåkragränd 26, styrelsen finns där regelbundet för att besvara frågor och ta emot förslag från boenden.

Medlemskap i Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en branschorganisation för bostadsrättsföreningar med egen hemsida för information, www.bostadsratterna.se.

Andelstal, årsavgifter och hyror

Styrelsen har beslutat om en 5,0% avgiftshöjning fr o m april 2025, senast årsavgifterna höjdes var under 2023 då med 9,0%. Hyran för föreningens hyresrätter har höjts med 4,2% för 2024 och kommer att höjas med 5,0% för 2025.

Slutord

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla ska få en ännu trevligare och mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar. Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete under året.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	6 843 842	6 731 070	6 243 832	5 953 654
Resultat efter finansiella poster	-1 349 791	-1 779 605	-112 921	-1 251 423
Soliditet i %	50	53,5	52,8	48,9
Kassalikviditet i %	20,8	258,2	189,2	666,9
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	750	744	679	616
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter i %	68	68,2	67,5	63,6
Sparande/kvm	95	68	161	60
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	8 033	8 155	8 273	9 881
Skuldsättning/kvm bostadsyta	6 476	6 574	6 669	7 860
Räntekostnad lån/kvm	239	245	113	94
Genomsnittsränta i %	3,7	3,7	1,7	1,2
Räntekänslighet om skuldsättningen ökar med 1%	10,7	11	12,2	16
Elkostnad/kvm	28	31	44	29
Värmekostnad/kvm	158	137	120	121
Vattenkostnad/kvm	47	45	38	33
Energikostnad/kvm	234	213	202	183
Yttre fond	4 632 575	3 956 113	3 097 988	2 601 488
Taxeringsvärde i tkr	143 000 000	143 000 000	143 000 000	131 368 000
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 630	1 589	1 519	1 459

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Sparande

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta.

Räntekänslighet (%)

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

Energikostnad

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

Framtida finansieringsbehov för att möta ekonomiska åtagande - upplysning om negativt resultat

Föreningens styrelse har beslutat om en avgiftshöjning på 5,0% efter slutfört budgetarbete för att möta ytterligare kortfristiga kostnadsökningar.

Årets resultat har förbättrats (-1 349 791 kr i år mot -1 779 605 kr föreg år).

På längre sikt har föreningen 19 st hyreslägenheter som kan upplåtas till bostadsrätter i framtiden.

Förändring av eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	53 006 558	14 821 100	3 956 113	-17 438 443	-1 779 605
Resultatdisposition				-1 779 605	1 779 605
Överföring till yttre fond			676 462	-676 462	
Årets resultat					-1 349 791
Utgående balans	53 006 558	14 821 100	4 632 575	-19 894 510	-1 349 791

Reservering till yttre reparationsfonden har skett med 676 462 kronor enligt stämmobeslut.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-19 894 510
Årets resultat	-1 349 792
Summa fritt eget kapital	-21 244 302

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna avseende föreningens underhållsplan görs med	1 704 000
ianspråktagande av fonden för yttre underhåll enligt under året utförda underhållsarbeten	-1 464 971
i ny räkning överföres	-21 483 331
	-21 244 302

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande 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>
Föreningens intäkter	2	6 854 240	6 744 942
Övriga rörelseintäkter		37 767	56 695
		<u>6 892 007</u>	<u>6 801 637</u>
Föreningens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-468 994	-958 434
Driftkostnader	3	-3 496 559	-3 324 399
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		-156 479	-152 544
Personalkostnader	4	-301 214	-275 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-2 086 580	-2 083 989
Rörelseresultat		<u>382 181</u>	<u>6 287</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		118 794	108 537
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-1 850 766	-1 894 429
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 349 791</u>	<u>-1 779 605</u>
Resultat före skatt		<u>-1 349 791</u>	<u>-1 779 605</u>
Årets resultat		<u>-1 349 791</u>	<u>-1 779 605</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	97 595 647	98 786 181
Inventarier, verktyg och installationer	7	990 938	576 800
		<u>98 586 585</u>	<u>99 362 981</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>98 586 585</u>	<u>99 362 981</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 287	6 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	330 262	319 848
		<u>335 549</u>	<u>326 649</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>3 524 014</u>	<u>5 180 333</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 859 563</u>	<u>5 506 982</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>102 446 148</u>	<u>104 869 963</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 827 658	67 827 658
Fond för yttre underhåll		4 632 575	3 956 113
		<u>72 460 233</u>	<u>71 783 771</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-19 894 510	-17 438 443
Årets resultat		-1 349 791	-1 779 605
		<u>-21 244 301</u>	<u>-19 218 048</u>
Summa eget kapital		<u>51 215 932</u>	<u>52 565 723</u>
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		32 632 797	50 171 635
		<u>32 632 797</u>	<u>50 171 635</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 518 385	737 932
Leverantörsskulder		93 619	261 363
Skatteskulder		16 040	14 158
Övriga kortfristiga skulder		95 728	93 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	873 647	1 025 530
		<u>18 597 419</u>	<u>2 132 605</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>102 446 148</u>	<u>104 869 963</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-1 349 791	-1 779 605
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		2 086 580	2 083 989
Likviditet från resultat		736 789	304 384
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-8 900	91 890
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		16 464 814	224 642
		16 455 914	316 532
Ackumulerad likviditet från rörelsen		17 192 703	620 916
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 310 184	-40 278
Upplåtelser av lägenheter (insats + upplåtelseavgift)		-	2 165 000
Omklassificering till kortfristiga skulder		-16 780 453	-18 894
Amortering av lån		-758 385	-737 932
Likviditet från investeringar och lån		-18 849 022	1 367 896
Årets kassaflöde		-1 656 319	1 988 812
Likvida medel vid årets början		5 180 333	3 191 521
Likvida medel vid årets slut		3 524 014	5 180 333

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats, är oförändrade jämfört med föregående år och överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts nybyggnadsår 1968 och värdeår 1996. Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2024 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 630 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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%.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetslån

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har hitintills delats upp på komponenterna stomme och grund, ombyggnad (lokal, tak, fönster, fasad mm), markanläggningar (moloker, parkeringsplatser, uteplatser mm), installationer (undercentral, portpassersystem, vattenmätare, övervakning, bredband, fastighetsel mm), markinventarier, maskiner och inventarier.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme och grund	125
Byggnadskomponenter	15 - 50
Ombyggnader	40 - 50
Markanläggningar	10
Installationer	10
Markinventarier	10
Maskiner och inventarier	5 - 10

Rättelse av två väsentliga felaktigheter i ingående balanser

27 741 647 kr har felaktigt bokförts som mark från fastighetsförvävet 2010, trots att föreningen endast har tomträtt. Därmed har ingen avskrivning skett. Detta har återlagts till Ackumulerade anskaffningsvärden och Varav mark har ändrats till 0 kr samt att avskrivningar har utförts, se not 6 Byggnader och mark.

(Rättelseår är 2010 vid fastighetsförvävet och 2014 efter övergång till K3 redovisning från K2 redovisning.)

Vid övergång till K3 redovisning 2014 gjordes ingen uppdelning av Byggnader i komponenter. Detta och ovan felaktighet har medfört att avskrivningarna blivit för låga. Rättelse av för låga avskrivningar har skett i balansräkningen för 2023 under Materiella anläggningstillgångar och Balanserat resultat med 6 954 491 kr. Rättelse har även skett i resultaträkningen för 2023 under Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar och Årets resultat med 772 722 kr och även i jämförelsetalen i not 6 Byggnader och mark.

(Rättelseår är 2014 efter övergång till K3 redovisning från K2 redovisning.)

Not 2 Föreningens intäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 683 480	4 641 742
Hysesintäkter bostäder	1 855 536	1 780 728
Hysesintäkter förråd	36 598	43 060
Hysesintäkter P-platser	167 200	164 113
Kommunikation	101 028	101 427
Övriga intäkter	48 165	70 567
Summa	6 892 007	6 801 637

I föreningens avgifter ingår uppvärmning, vatten och avlopp, bostadsrättstilläggsförsäkring med mera.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	166 098	193 231
Städning	81 563	64 375
Fastighetsel	219 876	237 889
Uppvärmning	1 226 620	1 064 690
Vatten och avlopp	363 100	350 302
Sophämtning	104 874	115 142
Fastighetsförsäkring	171 733	164 934
Tomträttsavgäld	481 200	481 200
Kabel-TV, bredband och fiberanslutning	153 624	151 676
Övriga riskkostnader	-	-
Övriga förvaltningskostnader *	228 591	209 354
Övriga avgifter	84 470	44 033
Övriga driftskostnader	4 740	16 824
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	210 070	230 749
Summa	3 496 559	3 324 399

* I beloppen ingår revisionsarvode

Moore Allegretto AB och Kvadrat Revision AB	29 750	21 375
---	--------	--------

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024	2023
Arvodet förtroendevalda	229 200	210 002
Sociala kostnader	72 014	65 982
	301 214	275 984

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2024	2023
Räntekostnader, fastighetslån	1 850 766	1 894 323
Räntekostnader, övriga	-	106
Summa	1 850 766	1 894 429

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	119 648 394	119 648 394
-Nyanskaffningar	738 000	-
Vid årets slut	120 386 394	119 648 394
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-20 862 213	-18 931 176
-Årets avskrivning	-1 928 534	-1 931 037
Vid årets slut	-22 790 747	-20 862 213
Utgående planenligt restvärde byggnader	97 595 647	98 786 181
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt	-	-
Redovisat värde vid årets slut	97 595 647	98 786 181
Taxeringsvärden byggnader	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärden mark	47 000 000	47 000 000
	143 000 000	143 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 919 837	1 879 559
-Nyanskaffningar	572 184	40 278
	2 492 021	1 919 837
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 343 037	-1 190 085
-Årets avskrivning	-158 046	-152 952
	-1 501 083	-1 343 037
Redovisat värde vid årets slut	990 938	576 800

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	120 300	120 300
Förutbetald fastighetsförsäkring	166 747	156 574
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	24 619	24 494
Övriga förutbetalda kostnader	18 596	18 480
	330 262	319 848

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB Bank AB (publ)				
fastighetslån nr 21737976	4,24	2025-11-17	16 760 000	17 250 000
fastighetslån nr 21738077	4,44	2026-07-14	21 136 760	21 256 385
fastighetslån nr 21738085	1,52	2027-02-12	12 254 422	12 403 182
			50 151 182	50 909 567
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som har amorteras under år 2024 (år 2023)) samt de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år.			-17 518 385	-737 932
			32 632 797	50 171 635

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	152 947	151 222
Förutbetalda hyror och avgifter	355 050	537 520
Upplupna fjärrvärmekostnader	142 040	157 783
Upplupen fastighetsel	23 881	26 721
Upplupna vatten och avlopp kostnader	54 143	90 000
Upplupna styrelsearvoden	73 750	-
Upplupna sociala avgifter, styrelsearvoden	23 172	-
Övriga upplupna kostnader	31 665	45 284
Beräknat arvode för revision	17 000	17 000
	873 648	1 025 530

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	70 700 000	70 700 000
Summa ställda säkerheter	70 700 000	70 700 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om en 5,0% avgiftshöjning fr o m april 2025, senast årsavgifterna höjdes var under 2023 då med 9,0%. Hyran för föreningens hyresrätter kommer att höjas med 5,0% för 2025.

Underskrifter

Stockholm enligt digital signatur

Gigi Burman
Ordförande

George Kabaret

Christoffer Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits enligt digital signatur

Johan Dahl
Auktoriserad revisor
Kvadrat Revision AB

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."

Gigi Burman

Styrelseledamot

Serienummer: 22b9f9d3a42390[...]621042c047518

IP: 85.8.xxx.xxx

2025-05-20 15:41:36 UTC



GEORGE KARABET

Styrelseledamot

Serienummer: fa49b4f6d41483[...]30306bca0eef3

IP: 83.209.xxx.xxx

2025-05-21 08:22:30 UTC



CHRISTOFFER KARLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 6e94d86624238e[...]01f912d991417

IP: 151.236.xxx.xxx

2025-05-21 08:25:21 UTC



Johan Olof Magnusson Dahl

Revisor

Serienummer: fe11070c502be5[...]4a18ac1ab75d6

IP: 83.253.xxx.xxx

2025-05-21 09:42:07 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.