

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Strindbergs Väg**  
769616-5203  
  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för BRF Strindbergs Väg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

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

### Grundfakta om föreningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorps kommun, Skåne län.

### Styrelsen

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Annika Johansson

Toni Müller

Osk Robertsdottir

Samtliga ledamöter är valda på ett år

#### *Styrelsesuppleanter*

Magnus Natzén

Glenn Johansson

Samtliga suppleanter är valda på ett år

#### *Ordinarie revisorer*

Skånerevision

Ordinarie Extern

#### *Valberedning*

Sonja Lindsjö

Karin Hagerblad

Sammanställande

#### *Stämman*

2024-06-05

## Fastigheter

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| <i>Fastighetsbeteckning</i> | <i>Förvärv</i> | <i>Kommun</i> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Brågarp 6:240 - 241         | 2008           | Staffanstorp  |

Brågarp 6:240 Strindbergs väg 5 a-c

Brågarp 6:241 Strindbergs väg 1a-c, 3 a-c

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens värdeår är 1964

Byggnadens totalyta är 4074 kvadratmeter, varav 3306 kvadratmeter utgör bostadslägenhetsyta.

## Följande regelbundna kontroller/service genomfördes

| <b>Besiktning/service</b>                                          | <b>Månad/år</b> |                    |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Besiktning brandskyddsutrustning                                   | Februari        | Firesafe           |
| Kontroll av pumpar för dagvattenhantering                          | Oktober         | Hylén & Kjellander |
| Besiktning/service fjärrvärmeväxlare                               | Oktober         | Hylén & Kjellander |
| Service entrédörrar                                                | Juni            | Allround           |
| Service av tvättmaskiner och torktumlare                           | September       | EP-Service         |
| Dammsugning av källare                                             | November/Maj    | Staffanstorps städ |
| Styrelsens okulära besiktning av trappuppgångar och källarutrymmen | Varje vecka     | Självförvaltning   |
| Styrelsens okulära besiktning av vindar                            | Maj             | Självförvaltning   |
| Besiktning och spolning stammar (vart femte år)                    | Sept 2023       | Avloppsjouren      |
| Cykelrensning (vart femte år)                                      | Okt 2024        | Självförvaltning   |
| Rensning av ventilationskanaler (vart sjätte år)                   | 2025            | Lindsell           |
| Byte batterier till porttelefoner (vart tredje år)                 | 2024            | Safeteam           |

## Följande lagstadgade besiktningar/kontroller har genomförts sedan föreningen bildades

| <b>Besiktning/kontroll</b>         | <b>Genomförd år</b> | <b>Nästa besikt/kontroll</b> |
|------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Radon                              | 2014                | Behov föreligger ej          |
| OVK                                | 2013/2018/2024      | 2030                         |
| Rengöring ventilationsrör          | 2018                | 2033                         |
| Energideklaration                  | 2010/2020           | 2030                         |
| Byte brandskyddsutrustning pannrum | 2022                | 2032                         |
| Besiktning stammar                 | 2023                | 2028                         |

## Följande renoveringar och investeringar har genomförts i fastigheterna

| <b>Genomförda åtgärder</b>                      | <b>År</b> | <b>År</b> |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Ny ytterbåge aluminiumfönster                   | 1988      |           |
| Takpannor kompletterade                         | 2008      |           |
| Dränring framsida halva hus 1 och baksida hus 3 | 2008      | 2038-2058 |

|                                                                   |         |             |
|-------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| Fogar lagade på fasad                                             | 2008    |             |
| Byte nedre del stuprör baksida hus 3                              | 2008    |             |
| Nya gaspannor                                                     | 2010    | Ej aktuellt |
| Byte av termostat/ventiler                                        | 2011    |             |
| Byte av ventiler stammar och injustering                          | 2012    |             |
| Byte av entré- och källardörrar.                                  | 2012    |             |
| Installation passersystem                                         | 2012    |             |
| Dränring framsida hus 3 och 5.                                    | 2013    | 2043-2063   |
| Byte trasiga brunnar/byte stuprör                                 | 2013    | Löpande     |
| Renovering av källartrappa till kemtvätten samt ombyggnad lokaler | 2013    |             |
| Borttagagande av spaljer i entren                                 | 2013    |             |
| Byte av inkommande vattenledning hus 3                            | 2013    |             |
| Justering av felkopplad dagvattenhantering                        | 2014    |             |
| Stambyte/stamrenovering                                           | 2014    | 2064-2074   |
| Relining avloppsstammar                                           | 2014    | 2024-2039   |
| Isolering av inkommande vattenledning, nya vattenmätare           | 2014    |             |
| Rotbeskränning dagvattenledningar                                 | 2014    |             |
| Installation 14 pumpar för dagvattenhantering                     | 2014    |             |
| Byte av kulvertar mellan hus                                      | 2015    | 2040        |
| Byte av ledning för dagvatten bakom hus 5                         | 2015    |             |
| Byte av fönster                                                   | 2017-18 | 2043-2053   |
| Renovering tak                                                    | 2017-18 | 2043-2068   |
| Byte hänggrännor                                                  | 2017-18 | 2038-2068   |
| Infodring ventilationskanaler                                     | 2017-18 |             |
| Byte av mjukfog mellan plåt och tegelfasad entrétak               | 2017-18 | Löpande     |
| Fogkomplettering i skorstenens södergavel                         | 2017    | Löpande     |
| Nedsågning av rännor mot Strindbergs väg (rötskador)              | 2018    |             |
| Ytbehandling balkonger och byte av räcken                         | 2019    | 2039-2059   |
| Utbyte av slitna låscylindrar på entré- och källardörrar          | 2019    | Löpande     |
| Målning parkeringslinjer                                          | 2019    |             |
| Utbyte av trasigt stuprör 1B                                      | 2020    | Löpande     |
| Målning av tak miljöhus                                           | 2021    |             |
| Byte av dörrar miljöhus                                           | 2021    |             |
| Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar                      | 2021    |             |
| Målning trappuppgångar                                            | 2021    |             |
| Installation postboxar                                            | 2021    |             |
| Dropplåtar entrétak                                               | 2021    |             |
| Gallring av oxlar, Lundavägen                                     | 2022    | Löpande     |
| Kompletterande cementering i trappor                              | 2022    |             |
| Installation fiber                                                | 2023    |             |
| Montering kontakt för fiber i samtliga hallar                     | 2023    |             |
| Installation tvättbokningssystem                                  | 2023    |             |
| Montering lövsamlare samtliga stuprör                             | 2023    |             |
| Utbyte pump dagvattenhantering garage 501 och 104                 | 2023    |             |
| Byte av porttelefon 1A                                            | 2024    |             |
| Utbyte 2 tumlare                                                  | 2024    |             |
| Relining bottenavlopp                                             | 2024    |             |
| Installation fjärrvärmeväxlare                                    | 2024    | 2049        |
| Installation fjärrvärme                                           | 2024    |             |
| Utbyte tvättmaskin 1                                              | 2024    |             |

### **Följande renoveringar och investeringar kan komma att genomföras i framtiden**

Gallring av oxlar, Lundavägen (regelbundet)  
Målning husgrund  
Målning golv/väggar källare  
Målning räcken  
Byte växter trädgård  
Byte av ytbeläggning på gångar framför hus (asfalt 15-35 år)  
Dränering baksida hus 1 och 5 samt halva framsidan hus 1  
Förrådsväggar i metall och rörelsestyrd belysning  
Rörelsestyrd ledbelysning källare  
Laddningsstationer till bilar  
Byte av relinade stammar (10-25 år)  
Injustering värmesystem (vart 10e år)  
Byte radiatorer (50-100 år)  
Montering brandsäkra källardörrar  
Utbyte armatur lyktstolpar parkering (befintliga lampor utgångna)  
Byte termostat (ca vart tionde år)  
Utbyte av gamla/trasiga pumpar för dagvattenhantering (löpande)

### **Lägenheter och lokaler**

Vid årets slut upplåter föreningen 54 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen hyr ut mindre lokaler till förvaring. Den totala lokalytan är 552 m<sup>2</sup>. Föreningens 12 garage uppgår till 216 m<sup>2</sup>.

### **Bostäder och lokaler**

| Antal | Typ        | Total yta |
|-------|------------|-----------|
| 54    | Lägenheter | 3306 kvm  |
| 21    | Lokaler    | 552kvm    |
| 12    | Garage     | 216kvm    |

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

|              |              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <i>1 rok</i> | <i>2 rok</i> | <i>3 rok</i> | <i>4 rok</i> |
| 18           | 16           | 16           | 4            |

### **Förvaltning**

|                                         |                              |
|-----------------------------------------|------------------------------|
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | Ludvig & Co                  |
| Fastighetsskötsel                       | Självförvaltning/div företag |

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Fjärrvärme*

Föreningens förmånliga avtal för naturgas gick ut vid årsskiftet. Sedan avtalet skrevs har priserna på alla former av uppvärmning höjts avsevärt. Därtill är priserna på naturgas instabila. Styrelsen har undersökt kostnaden för olika typer av värmekällor, exempelvis jordvärme, bergvärme, fjärrvärme och värmepump. Oberoende av vilken värmekälla som väljs kommer kostnaden att öka avsevärt, men den billigaste källan är fjärrvärme. I början av året anslöts därför fastigheterna därför till Staffanstorps fjärrvärmenätverk efter årsskiftet och en fjärrvärmeväxlare installerades.

*Nya tumlare och en ny tvättmaskin*

Två nya tumlare och en ny tvättmaskin har köpts in under året.

#### *Relining bottenavlopp*

Vid rutinmässig spolning av stammarna upptäcktes att bottenavloppet var rostigt. Bottenavloppet har därför relinats under året.

#### *Elarbeten*

Staffanstorps energi satte under hösten upp nya kabelskåp på föreningens tomt samt klippte och ändtätade kablar i källaren.

#### *Slutbesiktning balkonger*

JP Konsult och Morneon genomförde slutbesiktning under hösten. Sprickor åtgärdades på 5 balkonger

### **Medlemsinformation**

Föreningen har vid årets slut 54 medlemmar. Åtta lägenheter har överlåtits under året.  
Föreningens sista hyresrätt såldes under 2024.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 3 792       | 3 668       | 3 161       | 3 271       |
| Resultat efter finansiella poster                       | 53          | 229         | -57         | 432         |
| Soliditet (%)                                           | 48          | 47          | 44          | 42          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 1 098       | 1 063       | 908         | 0           |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 5 989       | 6 125       | 6 260       | 0           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 381       | 7 547       | 7 714       | 0           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 281         | 311         | 240         | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                     | 7           | 7           | 9           | 0           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 185         | 177         | 200         | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 96          | 96          | 96          | 0           |

### **Förändringar i eget kapital (Tkr)**

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 19 414                       | 3 293                         | 1 207                               | -1 266                         | 229                       | <b>22 879</b> |
| Fond för yttre underhåll                |                              |                               | 103                                 | -103                           |                           | <b>0</b>      |
| Avyttring lägenhet                      | 760                          |                               |                                     |                                |                           | <b>760</b>    |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                               |                                     | 229                            | -229                      | <b>0</b>      |
| Årets resultat                          |                              |                               |                                     |                                | 30                        | <b>30</b>     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>20 174</b>                | <b>3 293</b>                  | <b>1 310</b>                        | <b>-1 140</b>                  | <b>30</b>                 | <b>23 668</b> |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 139 060        |
| årets vinst      | 29 771            |
|                  | <b>-1 109 289</b> |

behandlas så att

|                                                                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond till 0,3% av taxeringsvärde. | 102 561           |
| i ny räkning överföres                                            | -1 211 850        |
|                                                                   | <b>-1 109 289</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                                                       | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                             |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                                                                 | 2   | 3 792 257                 | 3 667 525                 |
| Övriga intäkter                                                                       |     | 200                       | 35 216                    |
|                                                                                       |     | <b>3 792 457</b>          | <b>3 702 741</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |     |                           |                           |
| Reparationer                                                                          | 3   | -434 685                  | -310 916                  |
| Fastighetsavgift/skatt                                                                | 3   | -95 890                   | -95 296                   |
| Driftskostnader                                                                       | 3   | -1 193 713                | -1 127 007                |
| Övriga kostnader                                                                      | 4   | -171 569                  | -156 168                  |
| Personalkostnader                                                                     | 5   | -174 443                  | -175 504                  |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -1 113 529                | -1 038 172                |
|                                                                                       |     | <b>-3 183 828</b>         | <b>-2 903 063</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |     | <b>608 628</b>            | <b>799 678</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |     | 30 478                    | 29 627                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            |     | -609 336                  | -600 136                  |
|                                                                                       |     | <b>-578 858</b>           | <b>-570 509</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |     | <b>29 771</b>             | <b>229 169</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |     | <b>29 771</b>             | <b>229 169</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |     | <b>29 771</b>             | <b>229 169</b>            |

| Balansräkning                                                                  | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                                                     |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                                                          |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                                        |     |            |            |
| Byggnader och mark                                                             | 6   | 42 670 158 | 40 182 251 |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 7   | 284 901    | 190 954    |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8   | 0          | 52 714     |
|                                                                                |     | 42 955 059 | 40 425 919 |
| Summa anläggningstillgångar                                                    |     | 42 955 059 | 40 425 919 |
| Omsättningstillgångar                                                          |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                                 |     |            |            |
| Övriga fordringar                                                              |     | 102 161    | 0          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 104 371    | 97 329     |
|                                                                                |     | 206 532    | 97 329     |
| Kassa och bank                                                                 |     | 5 743 602  | 8 329 006  |
| Summa omsättningstillgångar                                                    |     | 5 950 134  | 8 426 335  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                                                               |     | 48 905 193 | 48 852 254 |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 23 467 673        | 22 707 673        |
| Fond för yttre underhåll                     | 9          | 1 309 995         | 1 207 434         |
|                                              |            | <b>24 777 668</b> | <b>23 915 107</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -1 139 060        | -1 265 668        |
| Årets resultat                               |            | 29 771            | 229 169           |
|                                              |            | <b>-1 109 289</b> | <b>-1 036 499</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>23 668 379</b> | <b>22 878 608</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 10         |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         | 21 600 000        | 23 927 163        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 2 800 873         | 1 024 426         |
| Leverantörsskulder                           |            | 181 565           | 264 849           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 103 274           | 179 612           |
| Övriga skulder                               |            | 86 443            | 86 087            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 464 659           | 491 509           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>3 636 814</b>  | <b>2 046 483</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>48 905 193</b> | <b>48 852 254</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |            | 29 771                            | 229 169                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 1 238 449                         | 1 038 172                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>1 268 220</b>                  | <b>1 267 341</b>                  |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | -109 203                          | -26 383                           |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | -83 284                           | 159 524                           |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | -102 832                          | 153 324                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>972 901</b>                    | <b>1 553 806</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | -3 767 589                        | -246 993                          |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   |            | 760 000                           | 1 695 000                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>-3 007 589</b>                 | <b>1 448 007</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån                                                                 |            | -550 716                          | -550 716                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>-2 585 404</b>                 | <b>2 451 097</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 8 329 006                         | 5 877 909                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>5 743 602</b>                  | <b>8 329 006</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| Byggnader                               | 20-50 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 år  |

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                                    | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 3 630 895        | 3 384 584        |
| Hyror bostäder                     | 0                | 129 927          |
| Hyror lokaler                      | 111 305          | 97 481           |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 50 058           | 55 535           |
|                                    | <b>3 792 258</b> | <b>3 667 527</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, bredband 250/250, basutbud TV och parkeringsplats.

### Not 3 Driftskostnader

|                                     | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Städning                            | 55 387           | 47 837           |
| Extern tillsyn o besiktning         | 40 229           | 6 056            |
| Bevakningskostnader                 | 3 491            | 3 401            |
| Gångbanerenhållning                 | 0                | 29 250           |
| Rep. gemensam ytr/tvättutrustning   | 26 513           | 39 145           |
| Reparation o underhåll av fastighet | 35 947           | 14 095           |
| Rep. gemensam utry. övrigt          | 48 880           | 18 766           |
| Rep. VA/sanitet                     | 208 918          | 127 779          |
| Rep. el & värme                     | 38 832           | 42 745           |
| Underhåll av lås                    | 18 616           | 25 368           |
| Underhåll av gård/trädgård          | 57 260           | 44 337           |
| Elkostnad                           | 84 724           | 94 094           |
| Värmekostnad                        | 553 738          | 515 281          |
| Vatten & avlopp                     | 115 866          | 112 389          |
| Soptömning                          | 134 907          | 118 895          |
| Fastighetsförsäkring                | 56 019           | 45 191           |
| Bredband                            | 149 352          | 154 612          |
| Fastighetsskatt                     | 95 890           | 95 296           |
| Momsavdrag                          | -281             | -1 319           |
|                                     | <b>1 724 288</b> | <b>1 533 218</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                           | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier                   | 0              | 468            |
| Förbrukningsmaterial                      | 2 286          | 1 265          |
| Annonsering                               | 2 812          | 13 188         |
| Kontorsmateriel                           | 160            | 2 891          |
| Telekommunikation                         | 0              | 8 196          |
| Postbefordran                             | 0              | 1 070          |
| Administrationskostnad                    | 1 362          | 1 266          |
| Revisionsarvoden externa                  | 14 000         | 13 500         |
| Förvaltningskostnad                       | 112 372        | 100 444        |
| Bankkostnader                             | 4 202          | 5 406          |
| Tidningar, tidskrifter och facklitteratur | 0              | 299            |
| Föreningsavgifter                         | 6 200          | 6 200          |
| Övriga externa kostnader, avdragsgilla    | 28 175         | 1 975          |
|                                           | <b>171 569</b> | <b>156 168</b> |

## Not 5 Personal

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Löner till styrelsemedlemmar | 140 000        | 140 000        |
| Lagstadgade sociala avgifter | 34 443         | 35 504         |
|                              | <b>174 443</b> | <b>175 504</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 23 395 890        | 23 395 890        |
| Inköp                                           | 3 684 090         | 0                 |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -145 255          | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>26 934 725</b> | <b>23 395 890</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 608 657        | -4 941 083        |
| Omklassificeringar                              | 20 335            | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -681 234          | -667 574          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 269 556</b> | <b>-5 608 657</b> |
| Ingående uppskrivningar byggnader               | 18 363 658        | 18 363 658        |
| Ingående avskrivningar uppskrivet belopp        | -3 213 640        | -2 846 367        |
| Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp       | -367 273          | -367 273          |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>14 782 745</b> | <b>15 150 018</b> |
| Ingående uppskrivningar mark                    | 7 245 000         | 7 245 000         |
| <b>Utgående uppskrivning mark</b>               | <b>7 245 000</b>  | <b>7 245 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>42 692 914</b> | <b>40 182 251</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 23 187 000        | 23 187 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 11 000 000        | 11 000 000        |
|                                                 | <b>34 187 000</b> | <b>34 187 000</b> |

Uppskrivning byggnader 18.363.658 skrivs av med 2% per år.  
 Stomme/Grund skrivs av med 2 % per år på anskaffningskostnad om 2.108.689 kr  
 Inre ytskikt skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 545.195 kr  
 El skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 401.663 kr  
 Fasad skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 251.039 kr  
 Ventilation skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 351.455 kr  
 Styr och övervakning skrivs av med 3 % per år på anskaffningskostnad om 282.909 kr  
 Övriga investeringar skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 1.935.362 kr  
 Värme och sanitet skrivs av med 2 % per år på anskaffningskostnad om 3.486.107 kr  
 Ventilation skrivs av med 5% per år på anskaffningskostnad om 538.750 kr  
 Fönster skrivs av med 4% per år på en anskaffningskostnad om 3.715.037 kr  
 Tak skrivs av med 2,5% per år på en anskaffningskostnad om 3.715.038 kr  
 Balkonger skrivs av med 2 % per år på en anskaffningskostnad om 1.637.610 kr  
 Trapphus skrivs av med 5 % per år på en anskaffningskostnad om 2.074.588 kr  
 Relining avlopp skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 2.398.813 kr  
 Värmeväxlare skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 1.285.277 kr

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 194 279        | 0              |
| Inköp                                           | 136 212        | 194 279        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>330 491</b> | <b>194 279</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 325         | 0              |
| Årets avskrivningar                             | -42 266        | -3 325         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-45 591</b> | <b>-3 325</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>284 900</b> | <b>190 954</b> |

## Not 8 Pågående ny-, till- och ombyggnad

|                                  | 2024-12-31 | 2023-12-31    |
|----------------------------------|------------|---------------|
| Pågående byte av värmeanläggning | 0          | 52 714        |
|                                  | <b>0</b>   | <b>52 714</b> |

## Not 9 Fond för yttre underhåll

|                                      | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets ingående balans                | 1 207 434        | 1 104 873        |
| Årets avsättning enligt stämmobeslut | 102 561          | 102 561          |
|                                      | <b>1 309 995</b> | <b>1 207 434</b> |

## Not 10 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 28 900 000        | 28 900 000        |
|                      | <b>28 900 000</b> | <b>28 900 000</b> |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek                     | 1,44           | 2027-02-25                | 7 000 000                | 7 000 000                |
| Swedbank Hypotek                     | 4,2            | 2028-08-10                | 7 000 000                | 7 000 000                |
| Swedbank Hypotek Stibor              | 4,79           | rörligt                   | 473 710                  | 573 710                  |
| Swedbank Hypotek                     | 3,86           | 2025-08-10                | 1 927 163                | 1 977 879                |
| Hypotek                              | 1,36           | 2026-05-10                | 8 000 000                | 8 400 000                |
|                                      |                |                           | <b>24 400 873</b>        | <b>24 951 589</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 2 800 873                | 1 024 426                |

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Annika Johansson

Osk Robertsdottir

Toni Müller

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

Pär-Anders Nilsson  
Godkänd revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

