



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ringen i Västerhaninge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Haninge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Åby 1:42             | 2007    | Haninge |

Marken innehåller äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 32 hyreslägenheter och 283 bostadsrätter om totalt 18 663 kvm och 2 lokaler om 109 kvm. Byggnadernas totalyta är 20 032 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Mikael Blomqvist    | Ordförande |
| Johan Persson       | Ledamot    |
| Lars-Birger Norberg | Ledamot    |
| Marin Tomic         | Ledamot    |
| Håkan Ståhlberg     | Suppleant  |
| Ismir Kurtanovic    | Suppleant  |
| Curt-Harald Vinberg | Suppleant  |

### Valberedning

Lylia Tseljadinova

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Maria Bohlin    Auktoriserad revisor    KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Målning parkeringsplatser  
Stamspolning
- 2022** ● Byte takfläktar  
Energideklaration  
Målning trappräcken och handledare  
Trapphusmålning  
OVK

## Planerade underhåll

- 2024** ● Förstudie samlingsledning spill- och dagvatten  
Gårdsrenovering Gård 3  
Byte samtliga elmätare  
Ommålning av entréer  
Nya skyltar hus samt områdesskyltning  
Låsbyte/Nytt nyckelsystem i hela föreningen  
Fasadreparationer

## Avtal med leverantörer

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Bredband                  | Bahnhof         |
| El                        | Vattenfall      |
| El                        | Göteborg Energi |
| Elavläsning               | Infometric      |
| Fjärrvärme                | Vattenfall      |
| Förvaltning               | SBC             |
| Markservice               | Etni            |
| Parkeringsbevakning       | P-Service       |
| Passersystem, tvättstugor | LTP             |
| Städning                  | Städhuset       |
| Tv                        | Tele2           |
| Vatten                    | Haninge Kommun  |
| Ventilation               | Hemkomfort      |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, och kassan fylls på vid försäljning av hyresrätter. Det skapar utrymme för att täcka löpande underhåll i fastigheten, och även satsa på olika standardhöjningar och energibesparande åtgärder.

Inflationen har lett till en ökning av löpande kostnader för bland annat uppvärmning och räntor på lån. Detta har i sin tur skapat ett underskott och det har beslutats under året om en höjning av månadsavgiften, lägenhetshyror och hyra för parkeringsplatser och garage. Detta trädde i kraft årsskiftet 2025.

### Förändringar i avtal

2024 sades avtalet med Etni för markskötsel upp. Under hösten tog vi in offerter och 2025 beslutade vi att välja SBC för markskötsel.

### Övriga uppgifter

Information till medlemmar:

Viktig information från styrelsemöten och vid underhållsarbete publiceras på föreningens hemsida, på Facebook och som notis via SBC:s kundportal. Under 2024 distribuerades inte nyhetsbrevet "Vi i ringen" i pappersformat. Vi har haft en diskussion om huruvida nyhetsbrevet är lönsamt och nyttjas av medlemmarna, och kommer med detta som utgångspunkt besluta om ett eventuellt återupprättande av nyhetsbrevet. Det avses också tas upp på årsstämman.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 329 st. Tillkommande medlemmar under året var 41 och avgående medlemmar under året var 32. Vid räkenskapsårets slut fanns det 338 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelse samt 6 upplåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 17 873 520  | 17 798 125  | 16 757 934  | 16 656 635 |
| Resultat efter fin. poster                         | -8 913 900  | -2 896 203  | -1 659 233  | 177 892    |
| Soliditet (%)                                      | 50          | 49          | 48          | 47         |
| Yttre fond                                         | 5 115 729   | 4 836 270   | 3 900 854   | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 267 472 000 | 267 472 000 | 267 472 000 | -          |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 859         | 859         | -           | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 78,2        | 75,6        | -           | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 8 002       | 8 481       | -           | -          |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 544       | 6 935       | 6 993       | -          |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -190        | 48          | 87          | -          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 54          | 57          | 127         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 157         | 130         | 99          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 83          | 74          | 66          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 293         | 261         | 292         | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,76        | 3,26        | -           | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,37        | 20,19       | -           | -          |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 671 834 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

En av anledningarna till det negativa resultatet var att föreningen hade för låg avgift i förhållande till de ökade räntekostnaderna. Samt ökade kostnader för vatten, uppvärmning och juridiska kostnader.

Åtgärder för att möta det har tagits i form av avgiftshöjning och amortering av lån.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 94 932 124         | -                                            | 2 139 728                       | 97 071 852         |
| Upplåtelseavgifter       | 43 134 898         | -                                            | 5 688 272                       | 48 823 170         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 4 836 270          | -522 957                                     | 802 416                         | 5 115 729          |
| Balanserat resultat      | -3 503 427         | -2 896 203                                   | -802 416                        | -6 679 090         |
| Årets resultat           | -2 896 203         | 2 896 203                                    | -8 913 900                      | -8 913 900         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>136 503 661</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 085 900</b>               | <b>135 417 761</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 876 674         |
| Årets resultat                                                     | -8 913 900         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -802 416           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-15 592 990</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 1 630 372          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-13 962 618</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024               | 2023               |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 17 873 520         | 17 798 125         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 1 756              | 796 876            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>17 875 276</b>  | <b>18 595 001</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -14 370 565        | -12 710 437        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -2 959 868         | -1 199 514         |
| Personalkostnader                                 | 10            | -241 662           | -232 586           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -3 467 723         | -3 328 602         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-21 039 818</b> | <b>-17 471 140</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-3 164 542</b>  | <b>1 123 861</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                    |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 703 306            | 531 014            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -6 452 664         | -4 551 079         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-5 749 358</b>  | <b>-4 020 065</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-8 913 900</b>  | <b>-2 896 203</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-8 913 900</b>  | <b>-2 896 203</b>  |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12  | 245 087 250 | 248 391 161 |
| Markanläggningar                             | 13  | 2 410 201   | 2 574 013   |
| Pågående projekt                             | 14  | 1 600 911   | 0           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 249 098 361 | 250 965 174 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 249 098 361 | 250 965 174 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |     |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 216 451     | 186 735     |
| Övriga fordringar                            | 15  | 249 106     | 656 932     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16  | 409 306     | 312 624     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 874 863     | 1 156 290   |
| Kassa och bank                               |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 19 788 182  | 19 376 658  |
| SBC klientmedel i SHB                        |     | 2 883 311   | 8 679 120   |
| Summa kassa och bank                         |     | 22 671 493  | 28 055 778  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 23 546 356  | 29 212 069  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 272 644 718 | 280 177 242 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 145 895 022        | 138 067 022        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 5 115 729          | 4 836 270          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>151 010 751</b> | <b>142 903 292</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -6 679 090         | -3 503 427         |
| Årets resultat                               |     | -8 913 900         | -2 896 203         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-15 592 990</b> | <b>-6 399 631</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>135 417 761</b> | <b>136 503 661</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 27 000 000         | 27 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>27 000 000</b>  | <b>27 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 104 081 821        | 111 928 545        |
| Leverantörsskulder                           |     | 3 040 199          | 2 410 060          |
| Skatteskulder                                |     | 79 261             | 117 877            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 180 901            | 35 205             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 2 844 775          | 2 181 894          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>110 226 957</b> | <b>116 673 581</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>272 644 718</b> | <b>280 177 242</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-3 164 542</b> | <b>1 123 861</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 3 467 723         | 3 328 602         |
|                                                                                 | <b>303 181</b>    | <b>4 452 464</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 703 306           | 531 014           |
| Erlagd ränta                                                                    | -5 865 292        | -4 653 802        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-4 858 805</b> | <b>329 676</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 281 428           | -493 904          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 812 727           | 654 822           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-3 764 650</b> | <b>490 594</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -1 600 911        | -2 431 143        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-1 600 911</b> | <b>-2 431 143</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 7 828 000         | 3 715 000         |
| Upptagna lån                                                                    | 1 440 515         | 0                 |
| Amortering av lån                                                               | -9 287 239        | -1 147 243        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-18 724</b>    | <b>2 567 757</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-5 384 285</b> | <b>627 208</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>28 055 778</b> | <b>27 428 571</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>22 671 493</b> | <b>28 055 778</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Byggnad                 | 0,67 - 10 % |
| Fastighetsförbättringar | 2 - 10 %    |
| Markanläggningar        | 5 %         |

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                              | 2024              | 2023              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 13 002 254        | 12 551 028        |
| Hysesintäkter bostäder       | 2 401 971         | 2 586 299         |
| Hysesintäkter lokaler        | 106 614           | 69 324            |
| Hysesintäkter lokaler, moms  | 0                 | 4 583             |
| Hysesintäkter garage         | 569 436           | 540 854           |
| Hysesintäkter p-plats        | 446 280           | 320 395           |
| Hysesintäkter p-plats, moms  | 0                 | 33 285            |
| Hysesintäkter förråd         | 45 301            | 18 182            |
| Deb. fastighetsskatt         | 4 227             | 4 524             |
| Bredband                     | 276 236           | 272 255           |
| Intäkt parkeringsbolag, moms | 14 462            | 0                 |
| El, moms                     | 800 271           | 1 244 767         |
| Övriga intäkter              | 0                 | 15 200            |
| Serviceavgifter, moms        | 26 829            | 34 389            |
| Påminnelseavgift             | 3 540             | 0                 |
| Pantsättningsavgift          | 41 004            | 14 013            |
| Överlåtelseavgift            | 48 602            | 37 867            |
| Administrativ avgift         | 5 537             | 0                 |
| Andrahandsuthyrning          | 36 641            | 44 351            |
| Vidarefakturerade kostnader  | 44 318            | 6 831             |
| Öres- och kronutjämning      | -3                | -22               |
| <b>Summa</b>                 | <b>17 873 520</b> | <b>17 798 125</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024         | 2023           |
|-----------------------|--------------|----------------|
| Elstöd                | 0            | 410 735        |
| Övriga intäkter       | 1 756        | 182 487        |
| Försäkringsersättning | 0            | 203 654        |
| <b>Summa</b>          | <b>1 756</b> | <b>796 876</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 411 000          | 1 127 467        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 206 817          | 75 062           |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 807 043          | 755 181          |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 450 196          | 200 056          |
| Larm och bevakning                  | 0                | 312              |
| Städning enligt avtal               | 506 610          | 480 144          |
| Brandskydd                          | 5 375            | 15 551           |
| Myndighetstillsyn                   | 0                | 128 642          |
| Gårdkostnader                       | 0                | 147 930          |
| Gemensamma utrymmen                 | 0                | 35 793           |
| Sophantering                        | 0                | 32 613           |
| Garage/parkering                    | 0                | 10 082           |
| Snöröjning/sandning                 | 455 328          | 881 769          |
| Serviceavtal                        | 69 535           | 74 095           |
| Förbrukningsmaterial                | 28 627           | 26 714           |
| <b>Summa</b>                        | <b>2 940 531</b> | <b>3 991 410</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                 | 269 509          | 31 950           |
| Hyseslägenheter              | 207 426          | 81 415           |
| Bostadsrättslägenheter       | 26 269           | 52 366           |
| Hyseslokaler                 | 3 472            | 0                |
| Tvättstuga                   | 118 394          | 110 816          |
| Trapphus/port/entr           | 85 903           | 11 413           |
| Källarutrymmen               | 650              | 9 069            |
| Dörrar och lås/porttele      | 522 592          | 93 300           |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 19 528           | 0                |
| VVS                          | 114 448          | 223 986          |
| Värmeanläggning/undercentral | 4 581            | 30 470           |
| Ventilation                  | 34 104           | 98 441           |
| Elinstallationer             | 84 571           | 65 671           |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 137 104          | 15 570           |
| Fasader                      | 46 693           | 0                |
| Fönster                      | 4 719            | 12 719           |
| Balkonger/altaner            | 23 003           | 29 990           |
| Mark/gård/utemiljö           | 23 260           | 118 165          |
| Garage/parkering             | 17 599           | 9 821            |
| Vattenskada                  | 37 753           | 88 192           |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 42 553           | 35 528           |
| Temp. rep und eller projekt  | 0                | 754              |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 824 130</b> | <b>1 119 636</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                              | 2024             | 2023           |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Underhåll av byggnad         | 17 225           | 22 563         |
| Hyreslägenheter              | 75 811           | 0              |
| Tvättstuga                   | 6 002            | 0              |
| Entr/trapphus                | 118 119          | 0              |
| Källare                      | 650              | 0              |
| Dörrar och lås               | 187 500          | 0              |
| VVS                          | 176 879          | 0              |
| Ventilation                  | 0                | 103 916        |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 172 525          | 0              |
| Fasader                      | 553 620          | 24 484         |
| Balkonger/altaner            | 0                | 307 119        |
| Mark/gård/utemiljö           | 322 041          | 64 875         |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 630 372</b> | <b>522 957</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| EI                      | 1 076 136        | 1 132 335        |
| Utbetalning elstöd      | 321 413          | 0                |
| Uppvärmning             | 3 139 038        | 2 601 321        |
| Vatten                  | 1 663 289        | 1 489 534        |
| Sophämtning/renhållning | 522 918          | 454 196          |
| Grovsopor               | 3 896            | 9 041            |
| <b>Summa</b>            | <b>6 726 690</b> | <b>5 686 426</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 86 464           | 181 498          |
| Självrisk              | 0                | 58 500           |
| Kabel-TV               | 299 792          | 289 440          |
| Bredband               | 297 676          | 308 492          |
| Fastighetsskatt        | 564 910          | 552 077          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 248 842</b> | <b>1 390 007</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024             | 2023             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Kreditupplysning                | 369              | 4 934            |
| Tele- och datakommunikation     | 17 317           | 18 983           |
| Juridiska åtgärder              | 826 665          | 434 721          |
| Inkassokostnader                | 7 255            | 14 860           |
| Förvaltningskostnader           | 0                | 6 058            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 135 000          | -50 000          |
| Styrelseomkostnader             | 16 915           | 0                |
| Fritids och trivselkostnader    | 144              | 2 418            |
| Föreningskostnader              | 7 012            | 19 221           |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 1 100 711        | 338 050          |
| Överlåtelsekostnad              | 74 394           | 61 589           |
| Pantsättningskostnad            | 40 249           | 24 365           |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 110 527          | 47 105           |
| Korttidsinventarier             | 0                | 4 478            |
| Administration                  | 139 842          | 91 173           |
| Konsultkostnader                | 483 469          | 168 971          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0                | 11 560           |
| Övriga externa kostnader        | 0                | 1 030            |
| <b>Summa</b>                    | <b>2 959 868</b> | <b>1 199 514</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 191 800        | 184 450        |
| Arbetsgivaravgifter | 49 862         | 48 136         |
| <b>Summa</b>        | <b>241 662</b> | <b>232 586</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 6 422 214        | 4 548 985        |
| Dröjsmålsränta                     | 30 446           | 2 094            |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 4                | 0                |
| <b>Summa</b>                       | <b>6 452 664</b> | <b>4 551 079</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 272 926 176        | 267 000 230        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 5 925 946          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>272 926 176</b> | <b>272 926 176</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -24 535 015        | -21 374 053        |
| Årets avskrivning                             | -3 303 911         | -3 160 962         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-27 838 926</b> | <b>-24 535 015</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>245 087 250</b> | <b>248 391 161</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>49 569 938</i>  | <i>49 569 938</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 168 844 000        | 168 844 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 98 628 000         | 98 628 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>267 472 000</b> | <b>267 472 000</b> |

| NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR                      | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                  |                  |
| Ingående                                      | 3 319 840        | 3 319 840        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>3 319 840</b> | <b>3 319 840</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                  |                  |
| Ingående                                      | -745 827         | -578 187         |
| Årets avskrivning                             | -163 812         | -167 640         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-909 639</b>  | <b>-745 827</b>  |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>2 410 201</b> | <b>2 574 013</b> |

| NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT | 2024-12-31       | 2023-12-31 |
|--------------------------|------------------|------------|
| Vid årets början         | 0                | 0          |
| Anskaffningar under året | 1 600 911        | 0          |
| Färdigställt under året  | 0                | 0          |
| <b>Vid årets slut</b>    | <b>1 600 911</b> | <b>0</b>   |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 113 746        | 91 108         |
| Momsavräkning                  | 135 360        | 178 075        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0              | 387 749        |
| <b>Summa</b>                   | <b>249 106</b> | <b>656 932</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 26 581         | 29 264         |
| Förutbet försäkr premier | 122 804        | 73 398         |
| Förutbet kabel-TV        | 76 093         | 74 948         |
| Förutbet bredband        | 74 419         | 74 419         |
| Upplupna intäkter        | 109 409        | 60 595         |
| <b>Summa</b>             | <b>409 306</b> | <b>312 624</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2027-05-19               | 3,18 %                  | 27 000 000          | 27 000 000          |
| Nordea                | 2025-11-20               | 3,02 %                  | 27 000 000          | 27 000 000          |
| SBAB                  | 2025-05-12               | 3,83 %                  | 24 210 939          | 24 513 918          |
| SBAB                  | 2025-03-20               | 3,56 %                  | 26 160 041          | 26 314 517          |
| SBAB                  | 2025-03-20               | 3,52 %                  | 26 710 841          | 26 850 110          |
| SBAB                  | -                        | -                       | -                   | 7 250 000           |
| Summa                 |                          |                         | 131 081 821         | 138 928 545         |
| Varav kortfristig del |                          |                         | <b>104 081 821</b>  | <b>111 928 545</b>  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 128 791 821 kr.

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

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna kostnader       | 1 724            | 120 799          |
| Uppl kostn el            | 144 423          | 147 952          |
| Uppl kostnad Värme       | 423 545          | 407 918          |
| Uppl kostn räntor        | 699 872          | 112 500          |
| Uppl kostnad Sophämtning | 10 125           | 0                |
| Förutbet hyror/avgifter  | 1 565 086        | 1 392 725        |
| <b>Summa</b>             | <b>2 844 775</b> | <b>2 181 894</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 167 878 516 | 167 878 516 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhållskostnader av omfattande karaktär är ett aktuellt ämne och de kommande åren avses viktiga arbeten utföras. Underhåll av avloppsstammar är ett av dessa. Avloppsrören är från 60-talet och uppvisar brister. Det har påbörjats undersökningar för att framöver kunna beräkna kostnader kopplat till detta. Inom en snar framtid kommer fönster behöva bytas ut alternativt renoveras. Fönsterbyte är en del av underhållsplanen som upprättades 2021. Beslut om när fönsterbytet ska genomföras kvarstår och det är föreslaget att offert för detta ska tas fram till årsstämman 2026. Av ekonomiska skäl avses renovering av gårdar pausas och skjutas på framtiden för att invänta kostnadsprognos för betydande investeringar.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Haninge

---

Johan Persson  
Ledamot

---

Lars-Birger Norberg  
Ledamot

---

Marin Tomic  
Ledamot

---

Mikael Blomqvist  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Maria Bohlin  
Auktoriserad revisor