

# Årsredovisning 2024

Brf Svärdssidan Östberga

769611-6990



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Svärdssidan Östberga

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. 6
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. 18</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 kommer 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svärdssidan Östberga	2004	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 85 bostadsrätter om totalt 7 816 kvm och 9 lokaler om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 7816 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Martin Bartoli	Ordförande
Aura Elena Duran Astudillo	Styrelseledamot
Carina Gerestav	Styrelseledamot
Veronica Gleisner	Styrelseledamot

### Valberedning

Bengt Runermark  
Mauricio Contreras

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening

### Revisorer

Anna Margareta Elisabet Kleberg    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-24. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

## Planerade underhåll

2025 ● OVK

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

## Övrig verksamhetsinformation

Vi sköter egen drift och underhåll i stor utsträckning såsom fastighetsskötsel, trappstädning och utemiljö. Utöver det tar vi in offerter för det arbete som behöver göras.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens lån förhandlas om och slås ihop till färre lån i november 2024. Föreningen tog hjälp av låneupphandlare.

Avgifterna höjdes med 5% från 1 januari 2024.

Hyreshöjning för hyresgästerna blev 5,55% från 1 april 2024.

Anticimex har gjort lägenhetsbesiktningar i samtliga lägenheter (vatten och fuktmetning).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Inga avtalsförändringar men detta är något som vi alltid har översikt över.

### Övriga uppgifter

Återkommande problem med ventilation i ett av husen, omstart av systemet har behövts göras med jämna mellanrum. Kommunikation med Swegon om detta.

Vattenskada i hyresrätt.

Hissen i ett av husen har haft upprepade stopp.

Ovk i samtliga hus genomfördes i december 2024.

Samtal och möten med Dipart gällande husens fasader är inlett. Styrelsen har tätat runt entreerna då fukt har läckt in.

Utökat området för kompost för trädgårdsavfall.

Murgröna planterad i planteringen med cypresserna vid moppehuset.

Häcken klippta.

Höststädning med container.

Diverse arbeten i hyresrätter: Ny garderob, nytt badrumsfönster, ny kyl och frys och nytt vardagsrumsgolv.

Pergolas inköpta och uppställda till gårdarna.

Grill inköpt.

Brandskyddskontroll av Anticimex utan anmärkningar.

Häck planterad på två ställen.

Loftgångsstädning i samtliga hus i juni 2024.

Byte av rörelsedetektorer.

Ny tvättstuga i två hus.

Batterier till brandvarnare i hissar utbytta.

Klottersanering och målning av gula boden vid två tillfällen.

Styrelsen har haft två städ/fixardagar och gjort arbeten i husen samt städlat och rensat.

Fuktskada på väggen i lokalen som är påbörjad av oss själva.

Styrelsen har haft återkommande möten med Nabo, ekonomisk förvaltare.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 362 118	8 135 805	6 106 832	6 134 581
Resultat efter fin. poster	-1 976 679	-2 664 966	-4 978 265	-3 855 449
Soliditet (%)	42	43	44	46
Yttre fond	2 460 580	2 118 537	1 668 537	1 344 000
Taxeringsvärde	150 000 000	150 000 000	150 000 000	129 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 160	992	715	710
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	80,2	80,9	80,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 322	11 370	11 188	11 240
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 006	10 048	9 887	9 933
Sparande per kvm totalyta, kr	186	98	-206	-28
Elkostnad per kvm totalyta, kr	180	231	313	164
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	46	36	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	240	277	349	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,83	3,68	1,63	1,19
Räntekänslighet (%)	9,80	11,46	15,65	15,82

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen har ett positivt sparande som har ökat på grund av avgiftshöjningar som skett och att framåt har föreningen omförhandlat lånen till mycket lägre nivåer vilket kommer att stärka ekonomin ytterligare.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV		2024-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	77 537 323	-	-	77 537 323
Upplåtelseavgifter	24 863 828	-	-	24 863 828
Fond, yttre underhåll	2 118 537	-	342 043	2 460 580
Balanserat resultat	-42 119 601	-2 664 966	-342 043	-45 126 609
Årets resultat	-2 664 966	2 664 966	-1 976 679	-1 976 679
<b>Eget kapital</b>	<b>59 735 122</b>	<b>0</b>	<b>-1 976 679</b>	<b>57 758 442</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-45 126 609
Årets resultat	-1 976 679
<b>Totalt</b>	<b>-47 103 289</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	450 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-33 750
Balanseras i ny räkning	-47 519 539
	<b>-47 103 289</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	9 362 118	8 135 805
Övriga rörelseintäkter	3	1 997	404 489
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 364 115</b>	<b>8 540 294</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 593 583	-3 861 005
Övriga externa kostnader	9	-557 616	-319 656
Personalkostnader	10	-885 721	-855 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 288 750	-3 307 443
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 325 670</b>	<b>-8 343 866</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 038 445</b>	<b>196 428</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 680	10 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 033 804	-2 871 887
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 015 125</b>	<b>-2 861 393</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 976 679</b>	<b>-2 664 966</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 976 679</b>	<b>-2 664 966</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	134 043 357	137 324 407
Maskiner och inventarier	13	-0	7 700
Pågående projekt		135 000	135 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>134 178 357</b>	<b>137 467 107</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>134 178 357</b>	<b>137 467 107</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		82 093	116 180
Övriga fordringar	14	2 890 320	1 962 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	337 025	312 772
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 309 437</b>	<b>2 391 756</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 619	2 619
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 619</b>	<b>2 619</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 312 056</b>	<b>2 394 375</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 490 413</b>	<b>139 861 482</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		102 401 151	102 401 151
Fond för yttre underhåll		2 460 580	2 118 537
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>104 861 731</b>	<b>104 519 688</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-45 126 609	-42 119 601
Årets resultat		-1 976 679	-2 664 966
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-47 103 289</b>	<b>-44 784 566</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>57 758 442</b>	<b>59 735 122</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	60 000 000	8 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		18 204 250	70 531 750
Leverantörsskulder		236 027	343 920
Skatteskulder		14 927	18 483
Övriga kortfristiga skulder		42 912	48 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 233 855	1 183 524
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 731 971</b>	<b>72 126 361</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 490 413</b>	<b>139 861 482</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 038 445</b>	<b>196 428</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 288 750	3 307 443
	<b>4 327 195</b>	<b>3 503 871</b>
Erhållen ränta	18 680	10 494
Erlagd ränta	-3 034 489	-2 844 837
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 311 386</b>	<b>669 527</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 784	-79 544
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-66 205	-278 917
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 249 965</b>	<b>311 066</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	0	1 701 250
Amortering av lån	-327 500	-445 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-327 500</b>	<b>1 256 250</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>922 465</b>	<b>1 567 316</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 962 127</b>	<b>394 811</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 884 592</b>	<b>1 962 127</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning där komponenter skrivs på 25-75 års avskrivningstid. Maskiner och inventarier skrivs av på 5 års avskrivningstid.

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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	8 018 179	6 850 884
Hysesintäkter, bostäder	1 054 768	1 012 621
Hysesintäkter, p-platser	260 387	246 300
Hysesintäkter, lokaler	24 000	26 000
Övriga intäkter	4 784	0
<b>Summa</b>	<b>9 362 118</b>	<b>8 135 805</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1 997	504
Elprisstöd	0	403 985
<b>Summa</b>	<b>1 997</b>	<b>404 489</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	836	6 693
Städning	16 238	5 069
Besiktning och service	164 717	114 389
Ventilationskontroll OVK	47 400	0
Trädgårdsarbete	12 685	200
Övrigt	0	14 234
Snöskottning	59 323	65 725
<b>Summa</b>	<b>301 199</b>	<b>206 310</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	8 081	7 116
Bostäder	34 933	0
Bostäder VVS	1 455	0
Tvättstuga	1 248	331
Soprum/miljöanläggning	8 825	58 484
Dörrar och lås/porttele	15 756	476
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 456
VA	0	66 475
Ventilation	41 686	40 846
El	765	0
Hissar	57 696	23 827
Försäkringsärende/vattenskada	126 500	122 913
<b>Summa</b>	<b>296 945</b>	<b>324 924</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	33 750	0
Tvättstuga	0	331
VA	0	86 250
Ventilation	0	21 376
<b>Summa</b>	<b>33 750</b>	<b>107 957</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 407 566	1 803 616
Vatten	468 266	358 225
Sophämtning	127 655	123 841
<b>Summa</b>	<b>2 003 487</b>	<b>2 285 682</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	172 554	157 736
Övrigt	40 172	38 738
Tomträttsavgälder	486 800	486 800
Kabel-TV	31 996	30 054
Bredband	70 201	70 260
Fastighetsskatt	156 480	152 544
<b>Summa</b>	<b>958 203</b>	<b>936 132</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Hyra maskiner tekn anlägg	61 189	0
Förbrukningsmaterial	158 905	41 711
Övriga förvaltningskostnader	145 880	90 815
Juridiska kostnader	40 806	35 650
Revisionsarvoden	59 411	62 813
Ekonomisk förvaltning	91 424	88 667
<b>Summa</b>	<b>557 616</b>	<b>319 656</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	322 200	314 900
Löner, arbetare	345 660	329 250
Övriga personalkostnader	8 339	10 324
Sociala avgifter	209 522	201 288
<b>Summa</b>	<b>885 721</b>	<b>855 762</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 033 485	2 869 209
Övriga räntekostnader	319	2 678
<b>Summa</b>	<b>3 033 804</b>	<b>2 871 887</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	175 273 794	175 273 794
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>175 273 794</b>	<b>175 273 794</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-37 949 387	-34 668 337
Årets avskrivning	-3 281 050	-3 281 050
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-41 230 437</b>	<b>-37 949 387</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>134 043 357</b>	<b>137 324 407</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark	54 000 000	54 000 000
<b>Summa</b>	<b>150 000 000</b>	<b>150 000 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	623 559	623 559
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>623 559</b>	<b>623 559</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-615 859	-589 466
Avskrivningar	-7 700	-26 393
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-623 559</b>	<b>-615 859</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>7 700</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 346	2 069
Övriga fordringar	0	1 227
Nabo Klientmedelskonto	1 904 800	974 015
Nabo Räntekonto	977 173	643 494
Pengar på väg BGC	0	342 000
<b>Summa</b>	<b>2 890 320</b>	<b>1 962 805</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 459	61 576
Försäkringspremier	74 538	68 198
Kabel-TV	8 123	7 999
Tomträtt	121 700	121 700
Bredband	24 475	24 475
Förvaltning	29 730	28 824
<b>Summa</b>	<b>337 025</b>	<b>312 772</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD	SKULD
			2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	2025-09-25	4,94 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2024-02-28	5,20 %		5 000 000
Swedbank	2024-03-28	5,15 %		5 000 000
Swedbank	2024-03-28	5,19 %		1 931 250
Swedbank	2024-03-28	5,19 %		1 000 000
Swedbank	2024-03-28	5,17 %		1 500 000
Swedbank	2024-03-28	5,15 %		2 015 000
Swedbank	2024-03-28	5,15 %		6 858 000
Swedbank	2025-09-25	4,94 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2024-03-28	5,56 %		1 875 000
Swedbank	2024-02-28	5,27 %		2 000 000
Swedbank	2024-02-28	5,27 %		5 000 000
Swedbank	2024-02-28	5,27 %		850 000
Swedbank	2024-02-28	5,19 %		5 000 000
Swedbank	2024-03-28	5,25 %		1 410 000
Swedbank	2024-09-25	1,13 %		6 093 750
Swedbank	2024-10-25	1,35 %		6 110 000
Swedbank	2024-11-25	1,45 %		6 110 000
Swedbank	2024-02-28	5,27 %		5 000 000
Swedbank	2024-08-23	1,06 %		6 093 750
Swedbank	2024-02-28	5,05 %		1 685 000
Swedbank	2027-11-25	2,66 %	20 000 000	
Swedbank	2028-11-24	2,78 %	20 000 000	
Swedbank	2026-11-25	2,63 %	20 000 000	
Swedbank	2025-02-28	3,10 %	10 204 250	
<b>Summa</b>			<b>78 204 250</b>	<b>78 531 750</b>
Varav kortfristig del			18 204 250	70 531 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 304 250 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 926
El	175 824	204 297
Utgiftsräntor	175 784	176 469
Vatten	39 508	31 656
Förutbetalda avgifter/hyror	783 813	745 086
<b>Summa</b>	<b>1 233 855</b>	<b>1 183 524</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	79 437 000	79 437 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatt arbete med Dipart gällande föreningens fasader. Planering/upprustning av planteringar på gårdar och pergolagolv inför sommaren. Nedstängning av tvättstugan på Harplingegränd 34.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Aura Elena Duran Astudillo  
Styrelseledamot

---

Carina Gerestav  
Styrelseledamot

---

Martin Bartoli  
Ordförande

---

Veronica Gleisner  
Styrelseledamot

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

---

Anna Margareta Elisabet Kleberg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 17:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 13.05.2025 08:18

DOCUMENT ID:

Sy\_BNPGWge

ENVELOPE ID:

rkZDHNwl-xe-Sy\_BNPGWge

DOCUMENT NAME:

Brf Svårdssidan Östberga, 769611-6990 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. CARINA GERESTAV</b> carina.gerestav@unionensakassa.se	Signed Authenticated	13.05.2025 09:02 13.05.2025 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 188.126.73.57
<b>2. VERONICA GLEISNER</b> eddiesmamma@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 09:25 13.05.2025 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
<b>3. Aura Elena Duran Astudillo</b> auri@live.se	Signed Authenticated	13.05.2025 09:56 13.05.2025 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.122.85
<b>4. Martin Bartoli</b> martinbartoli1@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 10:32 13.05.2025 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.115
<b>5. Anna Margareta Elisabet Kleberg</b> margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	13.05.2025 17:16 13.05.2025 17:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed