

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

HSB BRF Östberga
Org nr: 702002-6816



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Östberga får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 8 781 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 744 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Byggnaderna är uppförda 1957-59.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Stamtavlan 5-11, samt Sysslingen 2 i Stockholms kommun. Tomträttsavtalet med Stockholms kommun löper t.o.m. 2027.

Total tomtarea	87 196 m ²
Total bostadsarea	60 499 m ²
Total lokalarea (varv 275 kvm bostadsrätt)	7 501 m ²

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
102	114	373	76	192	857

Dessutom tillkommer:

Förråd	Lokaler	P-platser
216	79	593

Fyra lokaler är uppförda med bostadsrätt.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,54 % av föreningens nettoomsättning.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm och i Fonus.



Föreningens väsentliga avtal:

Leverantör	Avtal
Fastighetsskötsel, Yttre skötsel, Teknisk och Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	JA Städservice
Kabel-TV	Tele2
IT, gruppanslutningsavtal	B2 Bredband/Telenor
Hissar	Amsler Hiss
Drift och service av sopsug	Envac
Störningsjour	Svenska störningsjouren AB
El	Fortum AB och God El
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Grovsopshantering	Stena Recycling och Stockholm Vatten & Avfall
Service av undercentral	Schneider Electric AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Bevakning och jour	Securitas
Styr och regler utrustning	Siemens

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 804 tkr och planerat underhåll för 3 672 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 367 975 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år är 12 266 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 6 000 tkr. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2011
Markombyggnad	2013-2014
Hissar	2019
Ventilation höghus	2020
Markarbeten (schaktning)	2020
Tvättstugor	2022 & 2023
Ny VVC-ledning	2022
Åtgärder efter ventilationskontroll	2022
Underhållsadministration enligt avtal	2022
Ombyggnation lokal till bostadsrätt	2023
Dräneringsarbeten	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Lokaler	131 875
Tvättstugor	842 750
Installationer led-belysning	611 849
Stamspolning	740 375
Takarbeten	982 265
Oljning utomhusmöbler, bänkar och dörrar	363 049
Totalt	3 672 163

Planerat underhåll

	År
Ventilationsarbeten (pågående)	2024-
Renovering av 5 st tvättstugor	2025
Undercentral	2025
Målning portar och uppgångar	2025
Ladd-platser	2025
Iordningställande av lokal	2025



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisa Altez Linhardt	Ordförande	2026
Christina Sävqvist	Sekreterare	2026
Rolf Karneman	Ledamot	2026
Martin Thesén	Ledamot	2025
Lars Holmberg	Ledamot	2025
Peter Engblom	Ledamot	2025
Yousef Arfaoui	Ledamot	2026
Kjerstin Wallton	Ledamot	2025
Camilla Bergling	Ledamot	2025
Anders Joachimsson		Utsedd av HSB

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emelie Bentsen	Suppleant	2025
Ulrika Marusarz	Suppleant	2025
Yaprak Bilgin	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	BoRevision	2025
Gevorg Simonyan	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Öhrling	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Max Altez Linhardt	2025
Lisa Forsmark	2025
Annika Byrdeman	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året påbörjat ett projekt med att byta ut samtliga fläktar/ventilationen i föreningen. Projektet är pågående och kommer fortlöpa till år 2027.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 1138 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 70 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 69 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1139 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 feb 2024 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-02-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 909 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	62 052	60 142	57 402	56 465	55 655
Rörelsens intäkter	62 799	62 875	58 088	57 274	56 425
Resultat efter finansiella poster*	1 962	6 356	7 871	14 970	6 057
Resultat exkl avskrivningar	10 744	14 800	14 491	21 590	12 679
Soliditet %*	31	31	29	29	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	87	89	89	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	932	900	857	844	832
Driftkostnader kr/kvm	565	518	504	402	514
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	511	473	485	388	343
Energikostnad kr/kvm*	299	289	312	218	179
Sparande kr/kvm*	212	263	232	332	357
Ränta kr/kvm	119	96	47	33	38
Skuldsättning kr/kvm*	4 461	4 222	4 285	4 129	4 192
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 000	4 732	4 802	4 628	4 697
Räntekänslighet %*	5,4	5,3	5,6	5,5	5,6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.



Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 994 223	34 051 083	0	46 231 542	45 980 038	6 356 268
Disposition enl. årsstämmobeslut					6 356 268	−6 356 268
Reservering underhållsfond				6 000 000	−6 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−3 672 163	3 672 163	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	4 661	3 495 339				
Årets resultat						1 962 369
Vid årets slut	2 998 884	37 546 422	0	48 559 379	50 008 469	1 962 369

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	52 336 306
Årets resultat	1 962 369
Årets fondreservering enligt stadgarna	−6 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 672 163
Summa	51 970 838

Styrelsen föreslår
följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

51 970 838

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	62 052 246	60 142 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	746 737	2 732 512
Summa		62 798 983	62 874 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−38 446 748	−35 243 939
Övriga externa kostnader	Not 5	−4 777 271	−5 685 857
Personalkostnader	Not 6	−808 220	−747 935
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−8 781 299	−8 443 750
Summa rörelsekostnader		−52 813 538	−50 121 481
Rörelseresultat		9 985 445	12 753 129
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97 101	121 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		−8 120 176	−6 517 885
Summa finansiella poster		−8 023 076	−6 396 861
Resultat efter finansiella poster		1 962 369	6 356 268
Årets resultat		1 962 369	6 356 268



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	430 795 775	413 369 917
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	7 948 834	8 743 957
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	965 097
Summa materiella anläggningstillgångar		438 744 609	423 078 971
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 560	1 560
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 560	1 560
Summa anläggningstillgångar		438 746 169	423 080 531
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		123 584	68 816
Övriga fordringar		512 594	519 573
Skattefordringar		1 866 431	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 366 729	2 033 454
Summa kortfristiga fordringar		4 869 338	2 621 843
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	12 704 845	12 663 761
Summa kassa och bank		12 704 845	12 663 761
Summa omsättningstillgångar		17 574 183	15 285 604
Summa tillgångar		456 320 352	438 366 135



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 545 306	37 045 306
Fond för yttre underhåll		48 559 379	46 231 542
Summa bundet eget kapital		89 104 685	83 276 848
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		50 008 469	45 980 038
Årets resultat		1 962 369	6 356 268
Summa fritt eget kapital		51 970 838	52 336 306
Summa eget kapital		141 075 523	135 613 154
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	255 082 336	198 960 035
Summa långfristiga skulder		255 082 336	198 960 035
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	48 283 535	88 164 116
Leverantörsskulder		3 309 884	903 982
Skatteskulder		0	354 171
Övriga skulder	Not 15	772 797	848 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	7 796 278	13 521 953
Summa kortfristiga skulder		60 162 494	103 792 946
Summa eget kapital och skulder		456 320 352	438 366 135



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	9 985 445	12 753 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	8 781 299	8 443 750
	18 766 743	21 196 879
Erhållen ränta	97 101	121 024
Erlagd ränta	-8 074 290	-6 298 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 789 554	15 019 055
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 247 495	661 294
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-3 795 758	-5 965 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 746 300	9 715 024
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-25 412 033	-97 691 201
Investeringar i pågående byggnation	965 097	89 299 912
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 446 936	-8 391 289
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 758 280	-4 246 484
Upptagna lån	20 000 000	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	3 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 741 720	-4 246 484
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	41 084	-2 922 749
Likvida medel vid årets början	12 663 761	15 586 511
Likvida medel vid årets slut	12 704 845	12 663 761



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnader

Återstående redovismässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 2-62 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,32%

Installationer

Återstående redovismässig nyttjandeperiod för föreningens installationer har bedömts vara 15 år, årets avskrivning uppgår till 6,67%.

Markanläggningar

Återstående redovismässig nyttjandeperiod för föreningens markanläggningar har bedömts vara 51-58 år

Avskrivningen uppgår till 1,64%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	55 251 634	54 206 184
Årsavgifter, lokaler	328 671	322 764
Hyror, lokaler	3 457 882	3 463 226
Hyror, p-platser	2 662 701	2 663 423
Hyror, övriga	63 693	59 796
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-242 734	-508 186
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-70 885	-70 050
Rabatter	-383 400	-81 324
Bränsleavgifter, bostäder	50 460	50 460
Elavgifter	934 224	35 806
Summa nettoomsättning	62 052 246	60 142 099

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	2	0
Övriga ersättningar	322 240	554 267
Erhållna statliga bidrag	0	2 063 901
Övriga rörelseintäkter	424 495	114 343
Summa övriga rörelseintäkter	746 737	2 732 512



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-3 672 163	-3 107 406
Reparationer	-2 803 565	-2 924 008
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 577 280	-1 758 184
Tomträttsavgäld	-3 268 000	-3 268 000
Försäkringspremier	-886 373	-738 645
Kabel- och digital-TV*	-1 435 825	-252 042
Systematiskt brandskyddsarbete	-100 432	-90 316
Serviceavtal	-286 776	-252 993
Obligatoriska besiktningar	-25 323	-5 100
Bevakningskostnader	-108 506	-41 155
Snö- och halkbekämpning	-453 321	-616 787
Statuskontroll	0	-97 016
Förbrukningsinventarier	-62 078	-94 211
Vatten	-3 456 878	-2 766 097
Fastighetsel	-10 582 724	-11 138 294
Uppvärmning	-6 308 615	-5 759 480
Sophantering och återvinning	-1 178 870	-1 238 341
Fastighetsskötsel	-931 386	0
Städ	-1 020 478	-1 012 960
Utemiljö	-288 156	-82 903
Summa driftskostnader	-38 446 748	-35 243 939

**Kostnaden för gruppavtal redovisas på ett nytt konto för året. Återfanns tidigare under IT-kostnader som återfinns i not 5.*



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-3 516 297	-3 621 313
IT-kostnader	-39 337	-1 136 652
Arvode, yrkesrevisorer	-49 200	-45 113
Övriga försäljningskostnader	-10 310	0
Övriga förvaltningskostnader	-606 491	-225 237
Kreditupplysningar	-14 900	-20 305
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-168 189	-130 358
Kontorsmateriel	-7 000	-13 500
Telefon och porto	-89 236	-88 539
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 834	0
Medlems- och föreningsavgifter	-75 000	-74 000
Köpta tjänster	-49 336	-72 198
Konsultarvoden	-54 394	-106 042
Bankkostnader	-22 581	-9 205
Advokat och rättegångskostnader	0	-21 750
Övriga externa kostnader	-72 166	-121 646
Summa övriga externa kostnader	-4 777 271	-5 685 857

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-544 350	-498 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-87 518	-78 750
Övriga kostnadsersättningar	-1 100	0
Övriga personalkostnader	-2 000	-1 000
Sociala kostnader	-173 252	-169 435
Summa personalkostnader	-808 220	-747 935

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-7 203 956	-6 866 408
Avskrivning Markanläggningar	-782 219	-782 219
Avskrivning Installationer	-795 123	-795 123
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-8 781 299	-8 443 750



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	541 132 658	443 441 457
Markanläggning	47 214 461	47 214 461
	588 347 119	490 655 918
Årets anskaffningar		
Liggande stammar	0	94 605 532
Tvättstugeutrustning	0	797 019
Ventilation	21 497 269	2 288 650
IMD	3 914 764	0
	25 412 033	97 691 201
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	613 759 152	588 347 119
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-166 936 446	-160 070 038
Markanläggningar	-8 040 757	-7 258 538
	-174 977 203	-167 328 576
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-7 203 956	-6 886 408
Årets avskrivning markanläggningar	-782 219	-782 219
	-7 986 175	-7 668 627
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-182 963 378	-174 997 203
Restvärde enligt plan vid årets slut	430 795 774	413 369 916
Varav		
Byggnader	392 404 289	374 196 212
Markanläggningar	38 391 485	39 173 704
Taxeringsvärden		
Bostäder	1 553 000 000	1 553 000 000
Lokaler	39 800 000	39 800 000
Totalt taxeringsvärde	1 592 800 000	1 592 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>649 200 000</i>	<i>649 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>943 600 000</i>	<i>943 600 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Passagesystem	11 344 726	11 344 726
Laddstolpar	618 125	618 125
	11 962 851	11 962 851
Årets anskaffningar		
Passagesystem	0	0
Laddstolpar	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 962 851	11 962 851
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Passagesystem	-3 025 260	-2 268 945
Laddstolpar	-157 633	-118 425
	-3 182 893	-2 387 370
Årets avskrivningar		
Passagesystem	-756 315	-756 315
Laddstolpar	-38 808	-38 808
	-795 123	-795 123
Akkumulerade avskrivningar		
Passagesystem	-3 781 575	-3 025 260
Laddstolpar	-196 442	-157 633
	-3 978 017	-3 182 893
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 978 017	-3 182 893
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 948 834	8 743 958
Varav		
Passagesystem	7 563 151	8 319 466
Laddstolpar	385 683	424 492

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	965 097	90 265 009
Årets investering	25 412 033	4 340 523
Omklassificering byggnad	-25 412 033	-94 605 532
Omklassificering Underhåll	-965 097	0
Vid årets slut	0	965 097



Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i HSB och Fonus	1 560	1 560
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 560	1 560

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	992 738	886 373
Förutbetalda driftkostnader	104 481	–46 808
Förutbetald kabel-tv-avgift	375 474	361 312
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 368
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 037	14 209
Förutbetald tomträttsavgäld	817 000	817 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 366 729	2 033 454

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	343 204	6 819 545
Transaktionskonto	12 361 641	5 844 216
Summa kassa och bank	12 704 845	12 663 761



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	303 365 871	287 124 151
Kortfrisitg del av långfristig skuld**	-44 639 931	-84 166 160
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 643 604	-3 997 956
Långfristig skuld vid årets slut	255 082 336	198 960 035

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,82%	2026-04-30	7 342 726,00	0,00	122 668,00	7 220 058,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-06-01	13 950 000,00	-13 800 000,00	150 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,09%	2025-05-13	0,00	10 000 000,00	50 000,00	9 950 000,00
STADSHYPOTEK	3,64%	2025-03-02	5 975 464,00	-5 930 308,00	45 156,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,64%	2025-03-02	7 213 273,00	-7 158 766,00	54 507,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,64%	2025-03-02	13 129 180,00	-13 029 967,00	99 213,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-03-02	17 336 822,00	-17 205 812,00	131 010,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2026-01-30	16 424 359,00	0,00	165 484,00	16 258 875,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-03-01	6 760 000,00	0,00	160 000,00	6 600 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	9 241 455,00	0,00	105 248,00	9 136 207,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	13 992 500,00	0,00	145 000,00	13 847 500,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-03-01	30 362 946,00	0,00	329 136,00	30 033 810,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2025-12-01	12 644 536,00	0,00	269 032,00	12 375 504,00
STADSHYPOTEK	3,64%	2026-01-30	12 359 157,00	0,00	124 524,00	12 234 633,00
STADSHYPOTEK	3,58%	2026-01-30	35 125 000,00	0,00	387 500,00	34 737 500,00
STADSHYPOTEK	3,82%	2026-04-30	12 739 402,00	0,00	197 124,00	12 542 278,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2026-06-01	0,00	13 800 000,00	69 000,00	13 731 000,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2027-04-30	14 550 000,00	0,00	300 000,00	14 250 000,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2027-06-01	15 760 800,00	0,00	158 400,00	15 602 400,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2028-03-01	0,00	5 930 308,00	15 052,00	5 915 256,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2028-03-01	0,00	7 158 766,00	18 169,00	7 140 597,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2028-03-01	0,00	13 029 967,00	33 071,00	12 996 896,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2028-03-01	0,00	17 205 812,00	43 670,00	17 162 142,00
STADSHYPOTEK	3,16%	2028-06-30	16 250 000,00	0,00	300 000,00	15 950 000,00
STADSHYPOTEK	2,54%	2028-09-30	0,00	5 000 000,00	12 500,00	4 987 500,00
STADSHYPOTEK	2,54%	2028-09-30	0,00	5 000 000,00	12 500,00	4 987 500,00
STADSHYPOTEK	4,41%	2028-09-30	25 966 531,00	0,00	260 316,00	25 706 215,00
Summa			287 124 151,00	20 000 000,00	3 758 280,00	303 365 871,00

*Senast kända räntesatser

**Som kortfrisitg del tas upp dels lån som förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, dels amorteringar som ska göras inom samma tid på övriga lån.



Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	454 242	459 263
Mottagna depositioner	347 073	372 296
Skuld för moms	-28 518	-19 071
Avräkning hyror och avgifter	0	2 850
Clearing	0	33 387
Summa övriga skulder	772 797	848 725

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	115 556	98 000
Upplupna räntekostnader	765 662	719 776
Upplupna driftskostnader	105 000	297 602
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 478	836 176
Upplupna elkostnader	1 394 024	2 749 340
Upplupna vattenavgifter	291 114	464 715
Upplupna värmekostnader	793 989	824 215
Upplupna kostnader för renhållning	94 339	97 154
Upplupna revisionsarvoden	47 000	44 300
Upplupna styrelsearvoden	367 779	313 094
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 090 904
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 216	107 158
Beräknat förvaltningsarvode	0	123 276
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 627 121	4 756 242
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 796 278	13 521 953

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	340 816 621	340 816 621

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen fortsatt med det påbörjade projektet kring fläktar. Under 2025 ska man genomföra etapp 2. Efter etapp 2 har man etapp 3 och 4 kvar som kommer genomföras under 2026 resp 2027. För att finansiera projektet kommer föreningen låna upp ytterligare medel från bank men även framåt korrigera årsavgifterna ungefär på motsvarande nivå som för året.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lisa Altez Linhardt

Christina Sävqvist

Yousef Arfaoui

Rolf Karneman

Peter Engblom

Martin Thesén

Camilla Bergling

Kjerstin Wallton

Lars Holmberg

Anders Joachimsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2025-

Kungsbron Borevision AB

Ola Trané
Extern revisor

Gevorg Simonyan
Förtroendevald revisor

