

Årsredovisning 2024



BRF Islandet Adolf

769605-0389

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse sid 1-8

Resultaträkning sid 9

Balansräkning sid 10-11

Kassaflödesanalys sid 12

Tilläggsupplysningar sid 13-21

Styrelsen för Brf Islandet Adolf får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6 våningar. Vid årets slut fanns totalt 56 bostadsrättslägenheter, 1 hyreslägenhet, 12 affärs- och hyreslokaler i varierad storlek och ett garage med 16 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

17 st 1 rum och kök

34 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Den totala ytan i fastigheten är 7 831 kvm, vilken fördelar sig på bostäder 3 641 kvm, uthyrd lokalyta 1 955 kvm och övrigt (garage, gemensamma ytor) 2 235 kvm.

Föreningen innehar fastigheten med beteckningen Islandet 15 med äganderätt. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 269 Mkr varav markvärdet var 184 Mkr och byggnaden 85 Mkr. Bostadsdelen taxerades till 184 Mkr och lokaldelen till 85 Mkr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetens tekniska status

Sedan föreningen köpte fastigheten 2003 har stora renoveringsarbeten genomförts, bland annat i el- och vattenstammar, ventilation, fasader, garage och lokaler. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Stor renovering av fasader, terrasser och fönster

Under andra halvåret 2021 påbörjades en omfattande renovering av fasader, fönster och terrasser. Denna renovering avslutades i juni 2023. Terrassen har fått nytt tätskikt och den gamla murmästarfyllningen har bytts ut mot ett ordentligt isolerande skikt av cellglas. Ny kopparplåt har lagts på alla tre trapphustak samt socklar och murkrön.

Terrassens pergolor från 1939 kommer att återställas inom de närmaste åren. Räckena har flyttats ut till sin ursprungliga placering vilket gör att terrassens yta ökas. Ett biotoptak har anlagts på delar av terrassen; växtligheten bidrar till ökad biologisk mångfald och är en buffert mot

regnvatten. Dagvattenledningarna ner genom huset har delvis renoverats. Alla ventilationskanaler under terrassens yta har renoverats och tätats. Ny belysning har installerats och alla elinstallationer på terrasserna har förnyats.

Fasaderna har fått ny puts och färgats in med en kulör som bättre överensstämmer med originalets färger samtidigt som samtliga smidesdetaljer har renoverats eller nytillverkats. Alla ytterbågar i fönstren har renoverats på verkstad och rötskadade foder har bytts ut och målats. Fönstrens innerglas har bytts till lågemissionsglas.

Energisparåtgärderna har minskat fastighetens primärenergital med 29 procent och efter en ny energideklaration har huset nu förbättrat sin energiklass från klass E till energiklass C.

Vatten, avlopp, värme, ventilation

Drottninggatan 90A är stambytt 2005. Delar av stammarna i 90B och Adolf Fredrik 15 är bytta under 80- och 90-tal, och föreningen genomförde under 2017/2018 relining i några avloppsstammar. Samtliga avloppsstammar och färskvattenledningar i källaren och under bottenplattan är bytta med undantag för några få avloppsledningar som har relinats.

Värmeledningar i källaren byttes 2007 och termostatventiler och nya styrventiler installerades i systemet. En ny injustering av värme gjordes under hösten 2023. Ett modernt styrsystem för ventilation och värme installerades 2008, vilket har uppgraderats kontinuerligt.

Lägenheternas ventilationskanaler och skorstenar tätades 2008 och nya ventilationsaggregat installerades. Under 2022 tätades alla kanaler under terrasserna. Den senaste obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, för lägenheterna gjordes 2023. Radonmätning har gjorts efter att de nya kraven infördes och alla värden har konstaterats ligga långt under gränsvärdena.

Lokalernas ventilation har renoverats löpande och nya ventilationsaggregat installerats. Under 2020 byttes det äldsta av fem ventilationsaggregat ut mot ett toppmodernt, effektivt närvarostyrt aggregat. Närvarostyrning infördes även i två andra stora lokaler. Lokalernas ventilation har idag genomgående hög standard.

Ytskikt i trapphus, källare, varuintag/sopgång och garage

Renovering av de Q-märkta trapphusen och entréerna påbörjades i liten skala under 2011 och slutfördes under 2014. I källaren renoverades förrådsutrymmen och källargångar under perioden 2014-2016, och varuintaget till Espresso House och 7-Eleven med tillhörande soprum, totalrenoverades 2016-2017 med plåtinklädnad och målning. Garagets golv och ytskikt renoverades 2016 och underhålls nu efter varje vinter.

El och fiberanslutning

Som en del av renoveringsarbetena har alla elstammar för fastighetsel bytts ut i trapphus, källare och hissmaskinrum. Elstigare till och eldragningar i samtliga lägenheter byttes 2005. Elcentraler och eldragningar i samtliga lokaler har bytts och då har även elstigare bytts ut. All belysning i gemensamma utrymmen är sedan 2016-2017 energisnål LED-belysning (förutom garagets belysning som byttes redan 2008 till moderna lysrör, dock energisnåla). Huvudparten av elarbetena i fastigheten avslutades under våren 2017. Fiberanslutning till samtliga lägenheter och lokaler installerades 2014 och uppdaterades 2019. Föreningen äger fastighetens fibernät.

Butikslokalernas fönster

Gatuplanets fönster och fasader mot gatan renoverades 2006 underhålls löpande (främst regelbunden oljning av teakpartier). Flera av butikernas fönster har försetts med energiglas. Kafélokalen och glassbutiken har fått öppningsbara fönster.

Gården

Hösten 2016/våren 2017 totalrenoverades tre lanterniner på gården. Gårdens tätskikt och lanterniner behöver på sikt renoveras och värmeisoleras, men behovet är inte akut och detta har skjutits på framtiden till dess att föreningens ekonomi tillåter.

Låssystem

Under 2015 och 2016 uppgraderades husets låssystem och alla dörrar i skalskyddet har försetts med digital läsare och cylinder så att borttappade nycklar lätt kan spärras.

Brandskyddsåtgärder

Efter en brand i en av föreningens lokaler strax före julen 2012 har brandskyddet förbättrats i två av husets ventilationssystem som försörjer butiker och lokaler och brandtätningar har inventerats och åtgärdats. Ytterligare brandskyddsåtgärder har gjorts i lokalernas ventilationssystem.

Viktiga entreprenörer och konsulter

Fastighetsskötseln har under entreprenadtiden skötts av styrelsen och entreprenörer som hyrts in vid behov. Städningen sköts av Cleaning Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen ansvarar Fastum AB. Andra viktiga entreprenörer är Leif Andersson Ventilation AB, Rörknektarna AB och Nordstrands Elektriska AB. Firma Byggservice Int. genomför löpande underhålls- och reparationsarbeten. Fasadkultur Alvik 3 AB anlätades som entreprenör för de stora renoveringsarbetena på terrass och fasad 2021/2023. Kjell Karlsson från Delta Advokatbyrå bistår föreningen i avtalsrättsliga och andra juridiska frågor.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar. Under året har 3 medlemmar utträtt ur föreningen och 5 medlemmar inträtt vid 2 överlåtelser och en upplåtelse (då en garageplats såldes som bostadsrätt). Under året har föreningen inte haft några anställda.

I och med föreningens skattemässiga status som oäkta bostadsrättsförening förmånsbeskattas föreningens medlemmar för mellanskillnaden mellan den av Skatteverket bedömda marknadshyran och den faktiska årsavgiften.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens intäkter är fortsatt mycket goda. Hyresavtalen för samtliga lokaler bedöms vara marknadsmässiga. Likviditetssituationen har förbättrats då räntenivån sjunkit och föreningen kunnat dra nytta av den stora andelen lån till rörlig ränta. Amorteringarna på skulden bidrar också till det förbättrade kassaflödet. Föreningen har också gjort upp med entreprenören från den stora renoveringen 2021/2023 om skuldavskrivning och en avbetalningsplan. Kassaflödet från

den löpande driften är dock tillfredsställande.

Efter en dom i högsta förvaltningsdomstolen gällande beräkning av momsunderlag har föreningen begärt att moms retroaktivt för perioden 2017/2022 ska beräknas på omsättning istället för fördelningen av lokalyta mellan lokaler och bostäder. Detta ärende gick till förvaltningsdomstolen där föreningen vann mot Skatteverket. Detta ärende har överklagats av SKV och ligger sedan december 2024 hos Kammarrätten.

Händelser i huset under året

Inga överlåtelse av lokaler har gjorts. Däremot sade vår största hyresgäst Lammhults Design Group med flera dotterbolag upp sig och flyttar ut under våren 2025. En ny hyresgäst, internetleverantören Bahnhof AB, finns dock på plats.

Styrelsens kommentar till den ekonomiska situationen

Intäkter

Föreningen har goda och stabila intäkter. Det är värt att notera att även efter höjningen av årsavgifter kommer endast cirka 9 % av föreningens intäkter från medlemmarnas avgifter. Omkring 91 % av intäkterna kommer följaktligen från lokaler och garage och är således konkurrensutsatta. Den kvarvarande hyreslägenheten bidrar med endast 1 % av intäkterna. Styrelsen bedömer att samtliga lokaler hyrs ut till marknadsmässig hyra. Risken för hyresförluster är dessutom väl spridd.

Löpande kostnader

Under en period var energi den enskilt största kostnadsposten i resultaträkningen men räntekostnaderna är nu åter den enskilt största kostnadsposten, även efter räntesänkningar.

Räntekostnaderna uppgick 2021 till cirka 765 tkr, 2022 till 1,64 Mkr och 2023 till 4,57 Mkr och 2024 till 5,76 Mkr. Detta är en följd av ökade lån och högre räntor. Fr o m 2023 amorterar föreningen 1,5 Mkr till banken och detta i kombination med sjunkande marknadsräntor gör att räntekostnaderna 2025 förväntas vara väsentligt lägre.

Energikostnaderna låg för tio år sedan på drygt 1 Mkr och har efter en tid av låga priser nu åter stigit till strax över 1 Mkr trots energieffektivisering och minskad energianvändning. Kostnaderna 2024 var dock i stort oförändrade jämfört med 2022 och 2023. (Den ökade kostnaden för energi per kvadratmeter beror främst på ökade kostnader för vatten och avlopp som ingår i detta nyckeltal.)

Investeringar, avskrivningar och underskott

Föreningen hade vid årets slut 121,3 Mkr i skulder. Föreningen amorterar f n enligt plan 1,5 mkr/år.

Goda utsikter

Föreningen har goda och stabila intäkter. Föreningens fastighet har ett bra läge. Hyresnivåerna i området är höga även efter covid-pandemin.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, hyror o avgifter	10 475	9 697	8 277	8 141	8 397
Soliditet (%)	20,60	30,66	33,83	40,90	43,88
Resultat efter finansiella poster	-4 344	-11 115	-4 077	-1 274	-242
Resultat exkl avskrivningar	53	-5 448	-451	2 360	3 225
Skuldränta (%)	3,57	3,36	1,25	0,86	1,13
Fastighetens belåningsgrad (%)	68	68	62	57	54
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	45	46	45	39	34
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	273	198	119	123	123
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 493	15 684	15 579	10 905	9 654
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	33 975	34 395	34 164	23 915	21 171
Sparande per kvm (kr/kvm)	34	-749	185	1 041	288
Räntekänslighet (%)	124,62	173,46	286,60	193,99	171,73
Räntekänslighet (%) hyresintäkter	15	14	16	11	10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	163	154	150	144	123
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	9,26	7,23	5,12	5,38	5,22

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning. Under 2015 gjordes stora amorteringar vilket minskade belåningsgraden.

Nettoomsättning, hyror och avgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

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

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Låneskulden i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Räntekänslighet, (%) hyresintäkter

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från hyresintäkter bostad och lokal.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar men också ökade räntekostnader under verksamhetsåret.

Föreningens balanserade underskott beror främst på avskrivningar och större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Föreningen följer kostnadsutvecklingen noga och bedömer löpande behov av att finansiera förluster.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-28 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Nils Borg	Ordförande
Margareta Grass	Ledamot, vice ordförande
Hanna Mörtzell	Ledamot
Niklas Nordkvist	Ledamot
Lone-Pia Bach	Ledamot
Jean-Philippe Aranda	Ledamot
Marielle Hagblad	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Camilla Edelbrink, KPMG AB

Valberedning

Ingegerd Gyllenswärd
Katarina Estéve
Birgitta Rosén

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-04.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening och beskattas inte som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 121,3 Mkr, varav 1,5 Mkr planmässigt amorteras årligen. Beloppet är fördelat på 15 lån hos Swedbank Hypotek. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not. Styrelsen hade tidigare som mål att andelen långfristiga skulder (lån bundna på längre tid än ett år) ska ligga på 4060 procent av den totala lånestocken. Detta har dock inte varit möjligt att upprätthålla då flera stora lån tagits upp under en period av relativt höga räntor för bundna lån.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskjuten skatt	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 106 516	8 563 034	1 694 351	-42 582 474	-22 506 375	49 275 052
Upplåtelse av lägenhet	1 400 000					1 400 000
Kapitaltillskott	205 570					205 570
Uppskjuten skatt		588 880				588 880
Disposition av föregående års resultat			472 000	-22 978 375	22 506 375	0
Årets resultat					-5 382 779	-5 382 779
Belopp vid årets utgång	105 712 086	9 151 914	2 166 351	-65 560 849	-5 382 779	46 086 723

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-65 560 849
årets förlust	-5 382 779
	-70 943 628

behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	472 000
ur yttre fonden ianspråktas	-212 543
i ny räkning överföres	-71 203 085
	-70 943 628

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		977 176	708 091
Hysesintäkter	1	9 498 064	8 989 261
Övriga rörelseintäkter	2	44 123	90 083
Summa nettoomsättning		10 519 363	9 787 435
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-782 538	-714 807
Periodiskt underhåll	3	-212 543	-1 302 354
Driftskostnader	4	-2 176 393	-2 020 979
Administrationskostnader	5	-345 327	-521 666
Arvoden med tillhörande kostnader	6	-289 296	-307 602
Fastighetsskatt/avgift		-942 910	-940 573
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 749 007	-5 807 981
Avskrivningar		-5 435 393	-5 667 141
Avskrivningar avyttr tillgång		0	-4 857 203
Summa avskrivningar		-5 435 393	-10 524 344
Rörelseresultat		334 963	-6 544 890
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		396 574	4 119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 075 589	-4 574 651
Summa kapitalnetto		-4 679 015	-4 570 532
Resultat efter finansiella poster		-4 344 052	-11 115 422
Resultat före skatt		-4 344 052	-11 115 422
Skatt på årets resultat	7	-1 038 727	-11 390 953
Årets resultat		-5 382 779	-22 506 375

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	168 518 933	173 954 326
Inventarier	9	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		168 518 933	173 954 326
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	11	315 950	765 797
Summa finansiella anläggningstillgångar		315 950	765 797
Summa anläggningstillgångar		168 834 883	174 720 123
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		155 706	146 401
Övriga fordringar	12	374 539	8 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	89 876	93 928
Avräkningskonto förvaltare		895 410	1 684 046
Summa kortfristiga fordringar		1 515 531	1 932 626
<i>Kassa och bank</i>		8 905 104	87 100
Summa omsättningstillgångar		10 420 635	2 019 726
SUMMA TILLGÅNGAR		179 255 518	176 739 849

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		105 712 086	104 106 516
Fond för yttre underhåll		2 166 351	1 694 351
Summa bundet eget kapital		107 878 437	105 800 867
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-65 560 849	-42 582 474
Årets resultat		-5 382 779	-22 506 375
Summa fritt eget kapital		-70 943 628	-65 088 849
Summa eget kapital		36 934 809	40 712 018
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	11	9 151 914	8 563 034
Summa avsättningar		9 151 914	8 563 034
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	20 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	101 325 000	102 825 000
Leverantörsskulder		966 044	2 387 340
Aktuella skatteskulder		86 210	199 925
Övriga skulder	15	9 416 416	533 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 375 125	1 518 953
Summa kortfristiga skulder		113 168 795	107 464 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 255 518	176 739 849

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-4 344 052

-11 115 422

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

18

5 435 393

10 524 344

Betald skatt

-113 715

94 227

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

977 626

-496 851

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-219 354

4 521 577

Förändring av kortfristiga skulder

7 165 526

-5 192 795

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 923 798

-1 168 069

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-4 119 303

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-4 119 303

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser, uppl.avg och kapitaltillskott

1 605 570

5 121 996

Förändring långfristiga skulder

-1 500 000

825 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

105 570

5 946 996

Årets kassaflöde

8 029 368

659 624

**Avräkningskonto och likvida medel vid årets
början**

Avräkningskonto och likvida medel vid årets början

1 771 146

1 111 522

Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut

9 800 514

1 771 146

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Inventarier

10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	100 år
Stomkompletteringar, innerväggar mm	20 - 40 år
Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	20 - 40 år
Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm	20 - 30 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning	8 - 15 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Årsavgifter

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2024	2023
Bostäder	78 692	78 692
Lokaler	8 872 973	8 339 709
Garage	546 400	570 860
	9 498 065	8 989 261

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Gästlägenhet	33 440	34 440
Övrigt	10 683	10 715
Elprisstöd	0	44 929
	44 123	90 084

Not 3 Periodiskt underhåll

	2024	2023
Underhåll källarutrymmen	25 012	0
Underhåll balkonger	49 384	0
Underhåll av installationer	0	156 702
Underhåll hyreslokaler	11 529	0
Underhåll ventilation	61 659	106 212
Underhåll portar	1 065	0
Underhåll övrigt	63 894	1 039 440
	212 543	1 302 354

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	10 609	83 654
Trädgårdsskötsel	101 082	106 451
Städning	304 187	257 985
El	134 896	146 840
Värme	928 089	886 130
Vatten och avlopp	212 895	169 536
Avfallshantering	181 456	135 950
Försäkringskostnader	90 221	82 499
Bredband	117 793	106 088
Förbrukningsinventarier	28 289	12 733
Förbrukningsmaterial	37 770	14 006
Övriga serviceavtal	7 460	0
Hiss besiktning	12 624	7 129
Hiss serviceavtal	9 021	11 980
	2 176 392	2 020 981

Not 5 Administrationskostnader

	2024	2023
Föreningsgemensamma kostnader	21 128	9 778
Ekonomisk förvaltning	131 830	116 736
Bankkostnader	6 564	33 479
Upprättande av energidekl	0	17 729
Konsultarvoden	97 821	198 433
Mäklrarvoden	0	40 000
Övriga poster	87 985	105 511
	345 328	521 666

Not 6 Arvoden med tillhörande kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	187 300	213 500
Övriga arvoden inkl lön till personer som ej är styrelse	41 600	42 400
Sociala avgifter	60 396	51 702
	289 296	307 602

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt	-1 038 727	-11 390 953
	-1 038 727	-11 390 953

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 710 938	142 741 860
Försäljningar/utrangeringar	0	-8 045 493
Omklassificeringar	0	61 014 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 710 938	195 710 938
Ingående avskrivningar	-60 128 817	-57 698 677
Försäljningar/utrangeringar	0	3 188 290
Årets avskrivningar	-5 435 393	-5 618 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 564 210	-60 128 817
Bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
Summa bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
Utgående redovisat värde	168 518 933	173 954 326
Taxeringsvärden byggnader	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärden mark	184 000 000	184 000 000
	269 000 000	269 000 000

Not 9 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	578 352	578 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	578 352	578 352
Ingående avskrivningar	-578 352	-529 641
Årets avskrivningar	0	-48 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-578 352	-578 352
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	56 895 268
Omklassificeringar aktiveringar	0	-61 014 571
Investeringar under året	0	4 119 303
	0	0

Not 11 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Temporär skillnad avseende byggnader och mark	-9 151 914	-8 563 034
Uppskjuten fordran på underskottsavdrag	315 950	765 797
	-8 835 964	-7 797 237

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader	130 146 728	85 719 959	-44 426 769
	130 146 728	85 719 959	-44 426 769

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	374 539	8 251
	374 539	8 251

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastum, arvode kvartal 1	34 972	32 139
Brandkontoret, försäkring jan - mars	23 089	20 954
Kabel-tv/bredband	17 820	19 469
Bostadsrätterna medlemsavgift	6 490	6 490
Serviceavtal hiss	7 505	7 415
Övriga serviceavtal	0	7 460
	89 876	93 927

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek, 7268988	3,709	2025-01-28	6 300 000	6 500 000
Swedbank Hypotek, 5932238	3,709	2025-01-28	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek, 7269036	3,352	2025-03-28	6 650 000	6 950 000
Swedbank Hypotek, 4028590	3,352	2025-03-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 6893951	3,352	2025-03-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 6893985	3,370	2025-02-28	11 000 000	11 000 000
Swedbank Hypotek, 4037659	3,370	2025-02-28	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek, 7269010	3,370	2025-02-28	17 250 000	17 250 000
Swedbank Hypotek, 4169997	1,300	2026-11-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 4369340	1,630	2027-01-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 4579906	3,709	2025-01-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 4721623	3,370	2025-02-28	4 000 000	4 500 000
Swedbank Hypotek, 4813016	3,352	2025-03-28	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek, 4960577	3,352	2025-03-28	4 125 000	4 625 000
Swedbank Hypotek, 5420019	3,709	2025-01-28	2 000 000	2 000 000
			121 325 000	122 825 000
Kortfristig del av långfristig skuld			101 325 000	102 825 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 101 325 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 500 000 kr (ingår i lån som förfaller)

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning Fastum	1 954	2 360
Momsskuld	497 261	346 134
Avdragen skatt och arbetsgivaravgifter	10 994	11 709
Under utredning	46 641	173 376
Omprövning moms 2017-2020	8 859 566	0
	9 416 416	533 579

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	322 394	436 689
Styrelsearvoden	25 600	31 200
Beräknade sociala avgifter	8 044	7 472
Förutbetalda intäkter, exkl. förskottsbetald moms	749 290	828 190
Fjärrvärme dec	120 082	130 691
El dec	12 578	12 775
Övriga upplupna driftkostnader	92 810	65 380
Reparation och underhåll	16 326	34 259
Revisionskostnader	28 000	28 000
Fasad- och terrassrenovering	0	-55 703
	1 375 124	1 518 953

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	123 575 000	123 575 000
	123 575 000	123 575 000

Not 18 Justeringsposter i kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	5 435 393	5 667 141
Resultat avyttring tillgångar	0	4 857 203
	5 435 393	10 524 344

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2025 kunde föreningen teckna nya hyresavtal med internetleverantören Bahnhof AB för de lokaler som sagts upp av Lammhults. Tandläkaren har också sagt upp sin lokal och styrelsen har långtgående diskussioner med en annan tandläkare om ett övertagande av lokalen.

Stockholm

Nils Borg
Ordförande

Lone-Pia Bach

Jean-Philippe Aranda

Margareta Grass

Niklas Nordkvist

Hanna Mörtzell

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JEAN-PHILIPPE ARANDA

Styrelseledamot

Serienummer: ed7bebac68d8d9[...]81747db214bbc

IP: 94.137.xxx.xxx

2025-05-13 19:51:10 UTC



NILS BORG

Styrelseordförande

Serienummer: 8f997c8221c114[...]9c185794b91ad

IP: 197.220.xxx.xxx

2025-05-13 20:16:27 UTC



Märta Margareta Grass

Styrelseledamot

Serienummer: 9f344b245257ad[...]6157de3768e87

IP: 94.137.xxx.xxx

2025-05-13 20:47:59 UTC



NIKLAS NORDKVIST

Styrelseledamot

Serienummer: a2d706dcb2f66c[...]eb3c9864b4e36

IP: 94.137.xxx.xxx

2025-05-14 07:30:23 UTC



Hanna Mörtzell

Styrelseledamot

Serienummer: cbfef381934159[...]3764f5a862a1f

IP: 94.137.xxx.xxx

2025-05-14 14:26:24 UTC



Lone-Pia Kjaer Bach

Styrelseledamot

Serienummer: 5663658d5080be[...]04d7978dfdd6a

IP: 130.243.xxx.xxx

2025-05-15 10:43:33 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Camilla Helena Edelbrink

Auktoriserad revisor

Serienummer: bbaaa6609cd88c[...]312107a18b238

IP: 31.209.xxx.xxx

2025-05-15 13:04:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.