

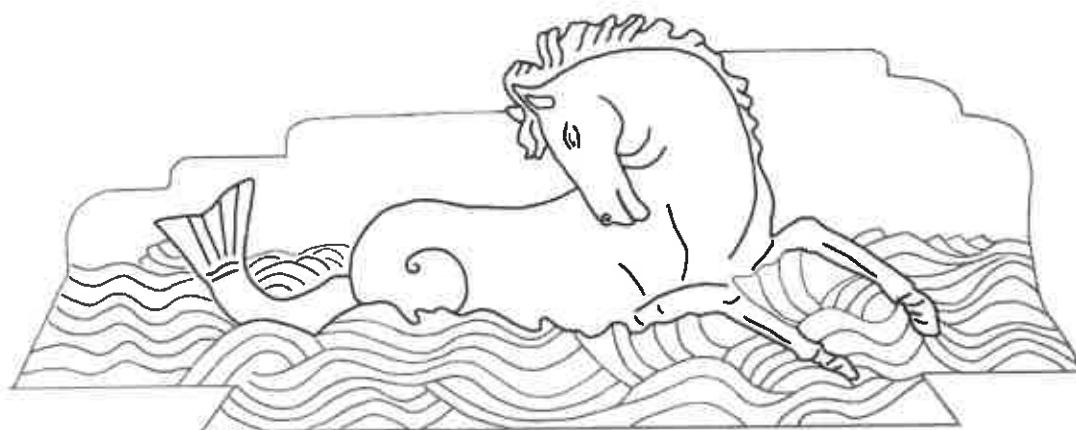
Årsredovisning för

Brf Sjöhästen 27

Org nr 769602-8799

Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1–9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter (inkl Redovisnings- principer & boksluts- kommentarer)	12–17
Underskrifter	18
Revisionsberättelse	19-20



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 27 (org nr 769602-8799) får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

1. ALLMÄNT OM FÖRENINGEN

Föreningen bildades hösten 1998, med avsikt att förvärva fastigheten Sjöhästen 27 av den dåvarande ägaren Stockholms Grosshandelssocietet. Detta skedde sedan via hembud i februari 1999. I samband med förvärvet uppläts 23 av 25 lägenheter med bostadsrätt. Ytterligare en lägenhet uppläts med bostadsrätt i juni 2001; den sista lägenheten uppläts i november 2007. Föreningens säte är Stockholms kommun, och den är ett privatbostadsföretag (en "äkt" brf) enligt inkomstskattelagen.

2. STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2024-01-01 – 2024-05-21

Anders Ljungqvist	ledamot (ordförande)
Katrin Boström	ledamot
Matti Hulterström	ledamot
Kaja Wannberg	ledamot
Arvid Broms	suppleant

Vid den ordinarie årsstämman den 2024-05-21 valdes

Anders Ljungqvist	ledamot (ordförande)
Katrin Boström	ledamot
Matti Hulterström	ledamot
Kaja Wannberg	ledamot
Arvid Broms ¹	ledamot
Victor Langley	suppleant

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden, samt hållit två protokollförda sammanträden.

3. REVISORER

Vid stämman ovan omvaldes föreningens revisorer. Ordinarie revisor är Joakim Häll, revisorssuppleant är Jörgen Götehed – båda från firman Kungsbron Borevision (nytt företagsnamn).

4. FASTIGHETEN

Föreningen äger såväl fastigheten Sjöhästen 27, med adress Artillerigatan 33 i Stockholm, som marken.

¹ Arvid Broms lämnade styrelsen i januari 2025 då han sålde sin lägenhet.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1936, innehåller 25 bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala lägenhetsytan om 1 286 m² är fördelad enligt följande:

10 st 1 r o k à 38 m²
 4 st 1 r o k à 28 m²
 1 st 1 r o k à 24 m²
 5 st 2 r o k à 75 m²
 5 st 3 r o k à 79 m²

Dessutom innehåller byggnaden fyra lokaler om totalt 420 m², som samtliga är uthyrda till näringsidkare – en bilverkstad, ett stadsbudskontor, en grafisk formgivare och en juvelerare/fattare. Hyreskontrakten är i normalfallet fall treåriga, och förlängs automatiskt om inte uppsägning sker. Tre av dessa hyreskontrakt löper ut i mars/april 2026.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam (via Bostadsrätterna/Söderberg & Partners).

Taxeringsvärdet för perioden 2022-2024 uppgår till 83 586 000 kr, en höjning med ~50% jämfört med det tidigare (som gällde för perioden 2019-21). Taxeringsvärdets fördelning framgår i tabellen nedan.

Taxeringsvärde 2022-24 (tax 2021), tkr	Mark	Andel	Byggnad	Andel	Totalt	Andel
Bostäder	53 000	91%	20 200	79%	73 200	88%
Lokaler	4 986	9%	5 400	21%	10 386	12%
Totalt	57 986	100%	25 600	100%	83 586	100%

För 2024 var fastighetsavgiften 1 630 kr per lägenhet, och fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet för lokaler (mark & byggnad).

5. ARVODEN

Under år 2024 har inga styrelsearvoden eller löner utbetalats. I revisionsarvode till Borevision i Sverige AB har utbetalts 20 175 kr (18 869 kr).

6. ÖVERLÅTELSE

Under 2024 har, enligt köpekontraktsdatum, lägenhet nr 107, 114 och 115 överlåtits till nya medlemmar.

7. ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

När det gäller andrahandsupplåtelse tillämpar styrelsen samma principer som Hyresnämnden. Detta innebär att andrahandsupplåtelse bara beviljas om godtagbara skäl finns. "Hotelliknande" korttidsuthyrning, t ex m h a webbtjänster som *airbnb*, godkänns inte. Under 2024 har en medlem beviljats tillstånd att upplåta sin lägenhet i andra hand.

8. UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Styrelsens målsättning är att huset ska vara väl underhållet – därför planeras och verkställs underhåll kontinuerligt, i enlighet med en rudimentär underhållsplan.

Stambyte, inkl dragning av ny el, genomfördes år 2000-2001. Hissen moderniserades under år 2003. År 2005 genomfördes en första radonmätning i fastigheten, med godkänt resultat. Under 2006 byttes större delen av maskinparken i tvättstugan ut.

Under 2007 gjordes – för att förekomma lagstiftningen – en energideklaration. I denna konstaterades att värmeanvändningen i byggnaden var högre än normalt. För att komma till rätta med detta föreslogs ett antal åtgärder, varav den största/viktigaste – modernisering av fjärrvärmecentralen i källaren – genomfördes i februari 2009.

Under 2009 installerades en automatisk dörröppnare till entréporten; själva porten renoverades under 2010, samtidigt som delar av husets framsida (trävirke etc vid lokalerna) fräschades upp. Under 2011 reparerades, efter att flera läckage inträffat, gården på husets baksida. Även rörstammarna under lokalerna i gatuplanet reparerades, och under hösten drogs – efter att Stokab installerat fiber i källaren – fiber fram till lägenheterna. Sedermera kontrakterades operatören Ownit AB, och medlemmarna kan numera, i tillägg till Tele2:s (f d Com Hems) erbjudande, beställa bredband, TV och telefoni etc via fiber efter egna önskemål.

Under 2012-13 sattes brandvarnare upp i vissa av husets gemensamma utrymmen, och i samtliga lägenheter. Samtidigt installerades en brandlarmanläggning.

Under hösten 2014 genomfördes en renovering och målning av samtliga fönster, samt viss ommålning i trapphuset. Dessutom byttes porten till Stadsbudskontoret ut. Ommålningen i trapphuset fortsatte under 2015, och golvet där och i entrén polerades. Även hissens insida renoverades. Under 2016 målades taket, och i samband med detta installerades säkerhetsutrustning och snörasskydd. Dörren mot gården, och även garageporten till verkstadslokalen mot gatan, byttes ut. Uppfräschningen av lokalernas exteriör mot gatan fortsatte, och en OVK genomfördes.

Under våren 2017 renoverades – efter att en utredning genomförts – fasaden mot gården och balkongerna. Det var ett stort, och tidvis påfrestande, arbete – och investeringen på närmare 2,3 mkr var den största sedan stambytet. Mindre omfattande åtgärder under året var bl a utbyte av gasserviceledningen från gatan, utbyte av cirkulationspumpen i UC och av reglermotorn som reglerar temperaturen ut till radiatorerna, samt montering av skyddsplåt i mässing på hisskorgens insida. Under 2018 förnyades energideklarationen (som därmed gäller till 2028), och en mindre vattenläcka i bilverkstaden tätades. I slutet av året gick en fläkt, som betjänar stadsbudskontoret och bilverkstaden, sönder. Den reparerades tidigt 2019. Andra åtgärder under året var garantiarbeten avseende gårdsfasaden och fönstren (kompletteringsmålning). I slutet av året gjordes en OVK för lokalerna, och sotning – av såväl imkanaler som öppna spisar – genomfördes. Dessutom förstärktes staketet på gården.

Under 2020 förnyades radonmätningen, återigen med klart godkänt resultat. I samtliga de fyra lägenheter där mätidosor placerades understeg radonhalten 60 Bq/m^3 , och de beräknade årsmedelvärdena låg på mellan 20 och 50 Bq/m^3 ; detta ska jämföras med gränsvärdet för bostäder, som är $<200 \text{ Bq/m}^3$. Även en mindre vattenskada i en lägenhet (försäkringsfall) åtgärdades under året. Under 2021 genomfördes under våren viss ombyggnad/omdisposition av de två större lokalerna. I samband med detta fortsatte uppfräschningen av lokalernas exteriör mot gatan, i o m att två stora skyltar och några strålkastare monterades ner. Övriga större åtgärder under 2021 var utbyte av hissens draglinor och armaturerna i tvättstugan. Dessutom monterades nya brandvarnare till de som saknade sådana, samtidigt som tioårsbatterierna i befintliga brandvarnare byttes ut. Under 2022 genomfördes en OVK

(obligatorisk ventilationskontroll), och stammarna i huset spolades. Föreningens samtliga brandsläckare, samt en shuntmotor i undercentralen, byttes ut. Under 2023 installerades kärl för utökad avfallssortering i soprummet, värmeoptimering genomfördes, och cirkulationspumpen som svarar för lokalernas ventilation byttes ut.

Under 2024 åtgärdades några återstående OVK-anmärkningar, och delar av VVS-systemet renoverades (bl a byttes några stamventiler ut, för att en läcka skulle kunna åtgärdas). En ny dörr till gården (med kodlås) installerades, och maskinparken i tvättstugan byttes ut. Sotning av eldstäder och imkanaler genomfördes också.

Som tidigare konstaterats har föreningen åtgärdat de större, kända, underhållsprojekt som stått på agendan, vilket gör att underhållsläget (trots de negativa VVS-övertäckningarna under 2024) ter sig ljust.

9. EKONOMI- OCH FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel utförs av POS Fastighetsvård AB. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Calcolare i Österskär AB, Josephine Franson, och städningen sköts av A-M Wilde Städ AB.

Avsättning till fonden för yttre reparationer har, i enlighet med stadgarna, skett med 250 758 kr (0,3% av taxeringsvärdet). Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under eget kapital, och fonden redovisas under bundet eget kapital.

FASTIGHETSLÅN

Per 2024-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 3 500 000 kr (förra året 4 500 000 kr).

Långivare	Räntesats	Bundet till	Ing. skuld	Årets	Utg. skuld
	(%)		2024-01-01	förändring	2024-12-31
Nordea Hyp	3,040%	2025-09-22	1 000 000	-500 000	500 000
Nordea Hyp	4,110%	2026-03-18	1 500 000	-500 000	1 000 000
Nordea Hyp	4,250%	2025-04-16	2 000 000	0	2 000 000
Summor			4 500 000	-1 000 000	3 500 000

Ställda panter 11 634 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

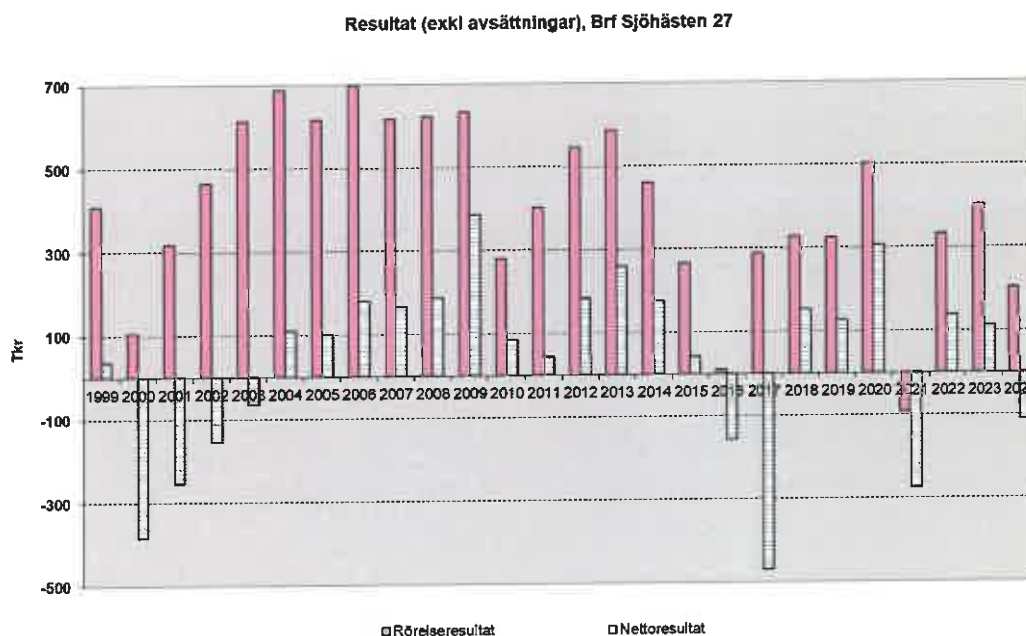
Föreningen amorterade under fjolåret, som framgår ovan, 1 mkr – vilket innebär att lånen per årskiftet uppgick till 3,5 mkr. I samband med låneförfallet i april 2025 kommer lånet på 2 mkr att läggas om till ~två års bindning, med en räntesats om ca 3,2%.

Ur föreningens perspektiv är banklånen i praktiken att betrakta som långfristiga, eftersom de (om vi inte aktivt väljer att amortera) normalt förlängs i samband med förfall. I enlighet med redovisningslagstiftningen redovisas dock de lån som förfaller inom tolv månader från bokslutsdagen som kortfristiga i balansräkningen.

NEGATIVT RESULTAT...

Som framgår av resultaträkningen uppvisade föreningen ett nettoresultat, som uppgick till ca -112 tkr (få ca +113 tkr). Förlusten förklaras av oväntat stora reparationskostnader om över 300 tkr avs VVS, inkl byte av stamventiler (se ovan).

Som tidigare nämnts (senast i avsnitt 9 i fjolårets årsredovisning) gav Skatteverket, efter en process, i maj 2022 föreningen rätt i att den är ett privatbostadsföretag (d v s en "äkt" bostadsrättsförening). Under året har föreningen av SKV fått in de ytterligare 66 tkr som Förvaltningsrätten sedermera tillerkände oss i ersättning för delar av de juristkostnader vi åsamkades.



...MEN FORTSATT KLART POSITIVT OPERATIONELLT KASSAFLÖDE

I samband med den nya normgivning som infördes 2014 valde Brf Sjöhästen 27 att tillämpa det något mer komplicerade K3-regelverket, och denna förändring har inneburit ökade avskrivningar – det är dock viktigt att notera att kassaflöde och finansiell position inte påverkas.

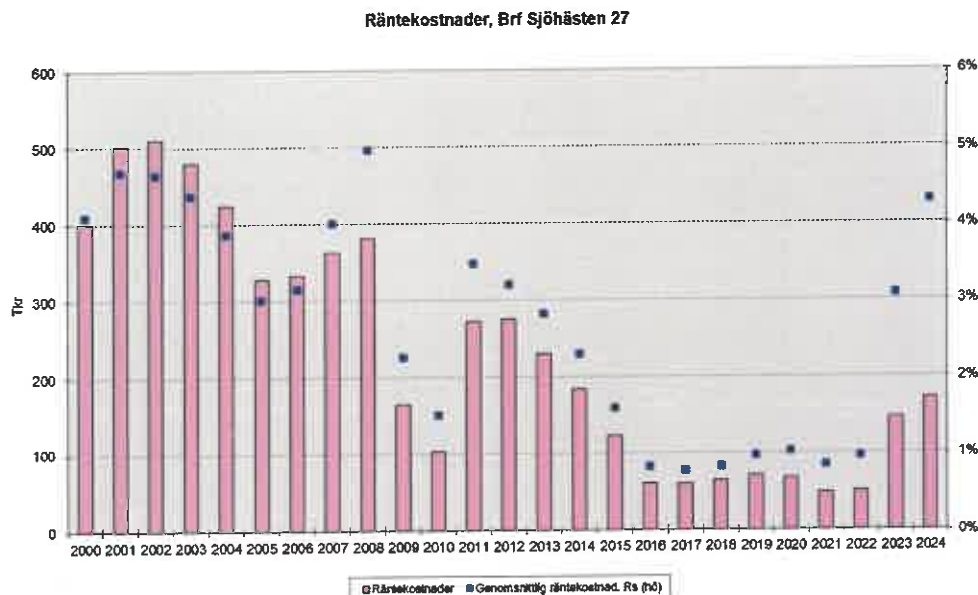
I tabellen nedan framgår att föreningens kassaflöde från rörelsen – en viktig variabel att beakta – under samtliga de senaste fem åren varit klart positivt.

Kassaflödesanalys	2020	2021	2022	2023	2024
Resultaträkningsposter					
Rörelseresultat (e avskrivn & avsättn)*	504	-93	335	402	205
Återläggning avskrivningar	516	516	516	516	520
Finansnetto	-71	-53	-55	-145	-172
Skatt inkl fastighetsavgift	-126	-127	-142	-144	-145
	823	242	655	629	408
Förändring rörelsekapital					
Förändring kortfristiga fordringar (-ökn, +minskn)	-25	2	2	-70	-12
Förändring kortfristiga skulder (+ökn, -minskn)	-9	134	-60	204	244
	-34	136	-58	135	232
Kassaflöde fr rörelsen	789	379	597	763	640
Finansiering					
Kapitaltillskott					
Förändring långfristiga skulder (+ökn, -minskn)	-1 060	-500	-540	-500	-1 000
Kassaflöde fr finansiering	-1 060	-500	-540	-500	-1 000
Investeringar					
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	-111
Finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Kassaflöde fr investeringar	0	0	0	0	-111
Kassaflöde, totalt	-271	-121	57	263	-472
Ingående kassa/banktillgodohavande	1 379	1 108	987	1 043	1 307
Utgående kassa/banktillgodohavande	1 108	987	1 043	1 307	835

* Rörelseresultatet exkluderar här skatt och fastighetsavgift

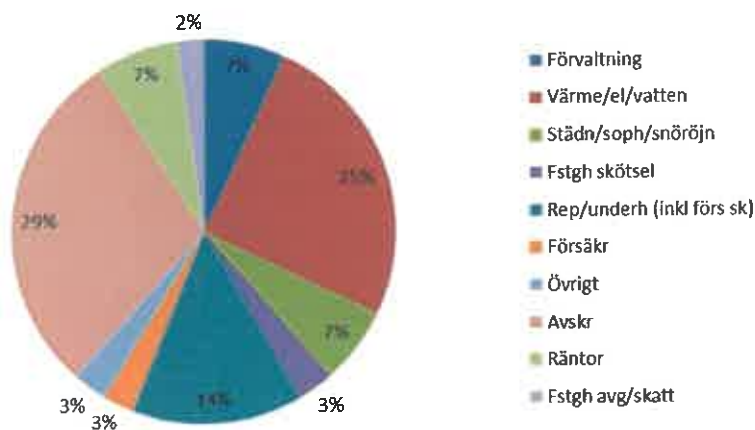
KOSTNADER

Grafen nedan visar föreningens räntekostnader. De stigande räntorna framgår tydligt; för första gången sedan 2008 översteg den genomsnittliga räntesatsen 4%. Varje procentenhets förändring av räntesatsen betyder i dagsläget 35 tkr per år i förändrade räntekostnader.



Grafen nedan visar hur föreningens kostnader fördelat sig under de senaste tre åren. Bortsett från avskrivningarna (se ovan om kassaflödet) står – som synes – värme, el och vatten för den klart största andelen, därefter kommer reparation och underhåll.

Kostnadsfördelning 2022-24 (genomsn)



ÖVERVÅGANDEN

Generellt avser styrelsen (efter fastighetens underhåll, som kommer främst) prioritera låneamorteringar framför avgiftssänkningar. Detta då det – beroende på den aktuella räntebilden och till följd av skillnaden i avdragsmöjligheter – ibland är dyrare för föreningen än för medlemmarna att låna pengar. Föreningens genomsnittliga årsavgift per kvadratmeter (se tabellen nedan) står sig väl i jämförelse med andra jämförbara föreningar; detta gäller även lägenheternas prisutveckling.

Som bekant höjdes årsavgifterna med 10% fr o m andra halvåret 2024 (efter att ha varit oförändrade sedan halvårsskiftet 2021, då de sänktes med 10%.) Detta innebär att den genomsnittliga årsavgiften

per kvadratmeter (på helårsbasis) uppgår till 567 kr. För innevarande år förväntas ett svagt positivt resultat, och föreningens ekonomi ser fortsatt bra ut.

NÅGRA SIFFROR OCH NYCKELTAL (5 ÅR)

I tkr om ej annat anges²

	2020	2021	2022	2023	2024
Rörelseintäkter	1 777	1 719	1 801	1 882	2 083
Förvaltnings-, underhålls- & driftskostnader	757	1 297	950	964	1 358
Rörelseresultat (exkl fastighetsskatt/-avg)	504	-93	335	402	205
Räntekostnader	67	49	50	146	172
Nettoresultat	307	-274	139	113	-112
Justerat resultat, "sparande"	823	642	655	629	342
Räntekvot (räntekostnader/intäkter)	41%	41%	37%	35%	33%
Räntekänslighet, en procentenhets ränteförändr (1% * UB fin skulder)	60	55	50	45	35
Räntekänslighet ovan, % av årsavgifterna	8,1%	7,9%	7,5%	6,8%	5,0%
Årsavg:s andel av rörelseintäkterna	41%	41%	37%	35%	33%
Likviditet (OT/KS)	292%	195%	231%	211%	105%
Soliditet (E/T)	73%	74%	76%	77%	80%

Kronor per kvadratmeter (avser totalyta om ej annat anges)

	2020	2021	2022	2023	2024
Årsavgifter (avs bostadsrättsyta)	573	544	516	516	541
Hysesintäkter (avs uthyrd lokalyta)	2 239	2 179	2 434	2 630	2 884
Summa rörelseintäkter	1 042	1 008	1 056	1 103	1 221
Energikostnader (värme, el & vatten)	210	195	225	233	262
Reparations- & underhållskostnader	36	124	95	72	279
S:a förvaltnings-, underhålls- & driftskostnader	444	760	557	565	796
Rörelseresultat (exkl fastighetsskatt/-avg)	296	-55	196	235	120
Räntekostnader (avs bostadsrättsyta)	52	38	39	114	134
Skatt (avs bostadsrättsyta, exkl fstgh sk lokaler)	28	28	30	31	32
Nettoresultat	180	-160	81	66	-65
Justerat resultat, "sparande"	482	376	384	369	329
Skuldsättning	3 517	3 224	2 931	2 638	2 052
Skuldsättning (avs bostadsrättsyta)	4 666	4 277	3 888	3 499	2 722

De sju nyckeltalen mot grå bakgrund i tabellerna ovan är de som enligt nya regler är obligatoriska för bostadsrättsföreningar att redovisa fr o m 2023 års årsredovisning. Samtliga är självförklarande, utom *Justerat resultat, "sparande"*. Detta beräknas, enligt Bokföringsnämndens vägledning, som:

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

² En försäkring ersättning (~38 tkr) erhållen 2020 har här netto redovisats, och alltså minskat kostnaderna istället för att intäktas föras.

De justeringar som gjorts vid beräkningen av *Justerat resultat, "sparande"* är:

1/ för 2021 har återlagts ~64 tkr avs ombyggnad av två av lokalerna samt ~336 tkr avs juristkostnader i samband med processen mot Skatteverket

2/ för 2024 har den erhållna ersättningen om 66 tkr från Skatteverket (för juristkostnader) exkluderats

Det är alltså fråga om ett normaliserat kassaflödesbaserat resultatmått. Tolkningarna/värderingarna av detta mått varierar något, men de flesta bedömare verkar vara överens om att en siffra överstigande 250 kr/kvm är "bra" – jfr föreningens siffror för de senaste fem åren på mellan 329 (år 2024 med stora reparationskostnader) och 482 kr/kvm i den undre tabellen ovan.

10. FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital- tillskott	Reparations- fond	Ansamlade förluster	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 783 840	2 337 099	975 326	1 857 759	-1 379 430	112 757	17 687 350
Disposition av föregående års resultat					112 757	-112 757	0
Avsättning yttre fond				250 758	-250 758		0
Årets resultat						-111 686	-111 686
Belopp vid årets utgång	13 783 840	2 337 099	975 326	2 108 517	-1 517 431	-111 686	17 575 665

11. RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat inkl avsättning

till reparationsfond

-1 517 431 kr

Årets resultat

-111 686 kr

Summa

-1 629 117 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres

-1 629 117 kr

Summa

-1 629 117 kr

Bilagda resultat- och balansräkningar utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	2 083 411	1 882 067
SUMMA INTÄKTER		2 083 411	1 882 067
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-191 005	-155 694
Reparationer		-457 328	-118 404
Taxebundna kostnader		-550 832	-497 978
Övriga driftskostnader		-57 842	-54 108
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-246 070	-281 703
Summa driftskostnader		-1 503 077	-1 107 887
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad och inventarier		-519 777	-516 064
Summa avskrivningar		-519 777	-516 064
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-2 022 854	-1 623 951
Rörelsens resultat före finansiella poster		60 557	258 116
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.		4 724	5 646
Räntekostnader m.m.	5	-176 967	-151 006
Summa finansiella poster		-172 243	-145 360
ÅRETS RESULTAT		-111 686	112 757

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		6 174 200	6 174 200
Byggnad och inventarier	4	14 857 074	15 265 458
		21 031 274	21 439 658
Summa anläggningstillgångar		21 031 274	21 439 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	6	86 218	73 392
Övriga fordringar		361	3 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 553	39 552
		128 132	116 090
Kassa och bank	7	835 186	1 306 776
Summa omsättningstillgångar		963 318	1 422 866
SUMMA TILLGÅNGAR		21 994 592	22 862 524
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 783 840	13 783 840
Upplåtelseavgift		2 337 099	2 337 099
Kapitaltillskott		975 326	975 326
Reparationsfond	8	2 108 517	1 857 759
		19 204 782	18 954 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 517 431	-1 379 430
Årets resultat		-111 686	112 757
		-1 629 117	-1 266 673
Summa eget kapital		17 575 665	17 687 350
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		1 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (förf <1 år)	10,11	2 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		412 561	167 553
Skatteskulder		60 403	83 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		445 963	424 243
Summa kortfristiga skulder		3 418 927	3 175 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 994 592	22 862 524

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningens finansiella rapporter är upprättade i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen. Intäkter periodiseras i enlighet med kontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t.ex. fastighetsskatt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad i den period när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte väntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Om en tillgång delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången tas i bruk. Följande bedömda avskrivningssatser tillämpas:

Stomme och grund 1%
 Stomkompl/innerväggar 1,66%
 Värme och VS ca 2,5%
 Gården 5%
 Fasad ca 4%
 Fönster 5%
 Yttertak ca 5%
 Restposter inkl hiss ca 2-4%
 Balkonger 2,5%
 Inventarier 20%
 Maskiner 10%

na

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	696 358	663 176
Hyror lokaler	1 211 178	1 104 550
Fastighetsskatt, lokaler	101 566	101 566
Överlåtelseavgifter	4 299	3 939
Pantsättningsavgifter	2 865	1 050
Andrahandsuthyrningsavgift	968	
Övriga ersättningar och intäkter		7 440
Diverse intäkter	66 177	346
Summa	2 083 411	1 882 067

Not 3 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och städning**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel	32 772	32 518
Teknisk förvaltning	28 056	18 699
Städning	43 435	40 729
Snöröjning	14 768	39 543
Sotning och OVK	16 200	
Mattor	12 734	7 681
Gården		805
Hiss, service och besiktning	14 459	13 882
Förbrukningsmaterial	9 594	1 837
Korttidsinventarier	18 987	
Summa	191 005	155 694

Reparationer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Reparation tvättstuga	4 430	11 348
Reparation soprum		3 383
Reparation lås	93 881	42 460
Reparation portar och dörrar		8 422
Reparation VVS	330 628	12 931
Reparation elinstallationer		30 403
Reparation hiss	3 093	
Reparation fönster	12 956	
Brandskydd	12 340	9 457
Summa	457 358	118 404

Taxebundna kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	49 379	45 380
Värme	358 831	336 592
Vatten	86 646	64 475
Sophämtning	55 976	51 531
Summa	550 832	497 978

Fastighetsförsäkring och Bredband

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	48 936	45 746
Kabel-TV och bredband	8 906	8 362
Summa	57 842	54 108

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	20 175	18 869
Utgift styrelse och stämma	10 021	9 218
Ekonomisk förvaltning	48 894	48 894
Administrationskostnader	3 658	10 559
Konsultarvoden	3 044	32 374
Avgifter till organisation	10 414	10 460
Övriga driftskostnader	5 256	7 743
Fastighetsskatt, lokaler	103 860	103 860
Fastighetsavgift	40 748	39 726
Summa	246 070	281 703

Not 4 Byggnad och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Stomme och grund	7 117 771	7 117 771
Avskrivning stomme och grund	-1 356 236	-1 277 311
Restvärde	5 761 535	5 840 460
Stomkomp./innerväggar	4 186 924	4 186 924
Avskrivning stomkomp./innerväggar	-841 890	-772 202
Restvärde	3 345 034	3 414 722
Värme och VS	3 289 653	3 289 653
Avskrivning värme och VS	-1 722 146	-1 633 291
Restvärde	1 567 507	1 656 362
Gården	1 413 816	1 413 816
Avskrivning gården	-989 667	-918 977
Restvärde	424 149	494 839
Fasad	1 597 974	1 597 974
Avskrivning fasad	-506 326	-455 526
Restvärde	1 091 648	1 142 448
Fönster	652 482	652 482
Avskrivning fönster	-358 865	-326 241
Restvärde	293 617	326 241
Yttertak	418 692	418 692
Avskrivning yttertak	-251 719	-230 848
Restvärde	166 973	187 844
Restpost inkl hiss	2 791 002	2 791 002
Avskrivning restpost inkl hiss	-1 786 099	-1 718 837
Restvärde	1 004 903	1 072 165
Inventarier	45 554	45 554
Avskrivningar inventarier	-45 554	-45 554
Restvärde	-	-
Maskiner	240 315	128 922
Avskrivningar maskiner	-128 017	-121 998
Restvärde	112 298	6 924
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	23 410 539	23 410 539
- Nyanskaffningar	111 393	
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-8 145 081	-7 629 017
- Årets avskrivning enligt plan	-519 777	-516 064
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	14 857 074	15 265 458
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	25 600 000	25 600 000
Taxeringsvärde mark:	57 986 000	57 986 000
Summa taxeringsvärde	83 586 000	83 586 000

Not 5 Räntekostnader m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	30	61
Låneräntor	172 120	146 427
Kapital- och bankkostnader	4 817	4 518
Summa	176 967	151 006

Not 6 Kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	86 218	73 392
Skattekonto	361	3 146
Förskottsbetalda kostnader/upplupna intäkter	41 553	39 552
Summa	128 132	116 090

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bank	559 612	1 043 138
Bank	260 371	255 647
Fortnox Företagskort	15 203	7 991
Summa	835 186	1 306 776

Not 8 Reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	1 857 759	1 607 001
Årets avsättning	250 758	250 758
Utgående balans	2 108 517	1 857 759

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån Nordea förfaller 2025-04-16		2 000 000
Lån Nordea förfaller 2026-03-18	1 000 000	
Summa	1 000 000	2 000 000

Not 10 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån Nordea förfaller 2025-09-22	500 000	1 000 000
Lån Nordea förfaller 2026-03-18		1 500 000
Lån Nordea förfaller 2025-04-16	2 000 000	
Leverantörsskulder	412 561	167 553
Skatteskuld	17 506	18 850
Skattefordran	-11 402	
Momsavräkning	54 299	64 527
Upplupna räntekostnader	18 991	21 350
Upplupna kostnader	213 289	123 308
Förskottsbetalda avgifter	71 591	64 580
Förskottsbetalda hyror	142 092	215 005
Summa	3 418 927	3 175 173

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	11 634 000	11 634 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga