

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024  
Brf Lovisedal 1

## 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 skickad faktura eller erhållen 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.

Styrelsen för Brf Lovisedal 1, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

En bostadsrättsförening är enligt Bostadsrättslagen (1991:614) en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. en äkta bostadsrättsförening.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2024-08-29.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Lovisedal 1 i Solna kommun den 3 mars 2004. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten består av ett flerbostadshus i 4-8 våningar med totalt 96 lägenheter samt garage- och källarplan. Den totala boytan är 8 579 kvm. Lägenheterna har följande storlek:

|         |               |
|---------|---------------|
| - 2 rum | 23 lägenheter |
| - 3 rum | 43 lägenheter |
| - 4 rum | 24 lägenheter |
| - 5 rum | 4 lägenheter  |
| - 6 rum | 2 lägenheter  |

Föreningen disponerar 70 parkeringsplatser, 61 i garaget samt 9 på lokalgatorna till port 79 och 93. Samtliga garageplatser har möjlighet till laddning av elbilar.

I garaget finns även 2 MC-platser.

#### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningen registrerades av Bolagsverket den 19 april 2004.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har tillsammans med Brf Lovisedal 2 gemensamt ansvar för drift och underhåll av parkeringsplatser, spill- och dagvattenledningar, samt dräneringsledningar m.m. på lokalgatan mellan föreningarna. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Lokalgata, ingående i gemensamhetsanläggningen, är upplåten med servitut.

Boende i Brf Lovisedal 1 har genom avtal nyttjanderätt till lekplatsen på fastigheten Lovisedal 2.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet som fastställts för år 2022-2024 är 277 469 000 kr, varav byggnadsvärdet är 181 469 000 kr och markvärde 96 000 000 kr. Värdeår är 2005.

#### Avskrivningsprinciper

Från och med 2014 följer föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar vad gäller avskrivningar. Rekommendationerna innebär att föreningen från detta år tillämpar en linjär avskrivningsplan. Avskrivningskostnaderna för räkenskapsåret, beräknade enligt denna princip, framgår av not.

#### Underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska stadgeenligt göras enligt fastställd underhållsplan. Avsättningarna avser att fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt.

Enligt den uppdaterade långsiktiga underhållsplanen (50 år) som fastställts av styrelsen för år 2024 beräknas underhållskostnaderna uppgå till 59 kr/ kvm lägenhetsyta, totalt 510 000 kr per år.

#### Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen inte haft någon anställd under året.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Fastighetsskötsel

Föreningen hade under 2024 avtal om fastighetsskötsel med Nordstaden Stockholm AB. Städning av gemensamma utrymmen utförs av Keab. Skötsel av trädgård och mark utförs av Crafttech.

#### Serviceavtal för hissar

Föreningen har fullserviceavtal med Kone AB avseende service och underhåll av fastighetens hissar. Under året har hissarna besiktigats med godkänt resultat.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, samt ränte- och amorteringsvillkor för föreningens fastighetslån framgår av not.

#### Medlemmar och överlåtelser

Föreningen hade vid årsskiftet 158 (157) medlemmar. Under året har 16 medlemmar inträtt i föreningen och 15 utträtt vid 9 (7) överlåtelser. Styrelsen har under året beviljat 0 (2) uthyrningar i andra hand.

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma 2024 hölls den 29 maj på Restaurant Bredbar. På stämman var 45 (48) medlemmar närvarande som representerade 35 (39) av föreningens lägenheter. På stämman behandlas sedvanliga stämmofrågor, vidare fastställdes nya stadgar för föreningen.

### Styrelse

Styrelsen består, enligt de stadgar som gällde vid stämman 2024, av 3-5 ledamöter samt 1-4 suppleanter. Styrelsen har efter föreningsstämman haft följande sammansättning:

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Rolf Lind                 | Ledamot/Ordförande |
| Cristina Ringström        | Ledamot            |
| Stig Lordell              | Ledamot            |
| Linus Österdahl Wetterhag | Ledamot            |
| Lena Taylor               | Ledamot            |
| Göran Röjhagen            | Suppleant          |
| Katerzyna Biondi          | Suppleant          |
| Sibelle Sandelius         | Suppleant          |
| PO Degerman               | Suppleant          |

Under året har Linus Österdahl Wetterhag och PO Degerman lämnat styrelsen 2025-02-15 på grund av avflyttning. Av personliga skäl lämnade Lena Taylor styrelsen 2025-01-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 fysiska möten. Styrelsemöte hålls normalt en gång i månaden under perioden augusti till juni. Därtill kan extra styrelsemöten hållas vid behov.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

### Revisorer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| BDO Mälardalen AB |                      |
| Karolina Lövström | Auktoriserad revisor |
| Martin Sjöberg    | Suppleant            |

### Valberedning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Bengt Sahlquist   | Sammanställande |
| Mattias Lundström |                 |
| Anders Hagström   |                 |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### *Ekonomi och avtal*

Styrelsen har som övergripande mål att genom god ekonomisk framförhållning och noggrann kontroll av de löpande kostnaderna få årsavgifterna att långsiktigt ligga på en så låg och stabil nivå som möjligt. Mot bakgrund av föreningens ökande räntekostnader, samt höjda kostnader för uppvärmning, vatten och andra driftkostnader beslutade styrelsen att höja avgiften till föreningen med 3 % från 1 januari 2025.

Det mindre lån som togs upp 2023 för att finansiera anskaffning av en solcellsanläggning har under året lagts samman med ett annat lån i Swedbank. Föreningen har därmed tre lån, se not 12, på sammanlagt 65,9 Mkr. Ett av lånen är bundet i Handelsbanken fram till 2027-06-30. Mot bakgrund av det fallande ränteläget har de två andra lånen placerats kortsiktigt med 3 månader STIBOR i Swedbank. Styrelsens intention är att binda ett av dessa under början av 2025.

Under året har föreningen sammanlagt amorterat 2 200 000 kronor på fastighetslånen. Sedan föreningens bildande 2005 uppgår minskningen av de totala fastighetslånen till 19 720 000 kr, dvs. med totalt ca 23%. Detta innebär att föreningens räntekostnader hållits nere, samtidigt som det skapats ekonomiskt utrymme för framtida underhålls- och fastighetsförbättrande åtgärder.

Övergången till IMD El (individuell mätning och debitering) genomfördes i januari 2024. Det elhandelsavtal som tecknades med Vattenfall under 2023 har omförhandlats under året. Ett 3-årigt avtal har tecknats med Vattenfall vilket innebär att priserna för elförbrukning både i lägenheter och för fastighetens el kan hållas stabila de kommande åren. Styrelsen följer kontinuerligt produktion och förbrukning av elektricitet så att ett balanserat självkostnadspris kan sättas. Inför verksamhetsåret 2025 höjdes avgiften för el med 11 öre till 1,52 kr/kWh (inklusive moms).

I och med att föreningen säljer el, både för laddning av elbilar samt till lägenheter, är föreningen momsregistrerad från 2023-10-01.

De bidragsmedel för att bygga ut fler laddpunkter för elbilar i garaget som föreningen erhöll genom Klimatklivet har utbetalats under året. Bidraget täckte 50 % av den faktiska kostnaden för installationen.

#### *Fastighetsfrågor*

Avtalet för fastighetsskötsel som föreningen haft med Nordstaden har sagts upp till årsskiftet 2024/2025. Ett nytt avtal om fastighetsdrift och teknisk förvaltning har tecknats med Alova Fastighetsteknik AB från 2025-01-01. Upphandlingen gjordes i konkurrens mellan fyra möjliga leverantörer.

Årlig besiktning av fastighetens tekniska status gjordes av Fastum teknik den 16 oktober. Denna resulterade i ett antal påpekanden som kommer att åtgärdas löpande. I anslutning till besiktningen har styrelsen uppdaterat föreningens långsiktiga underhållsplan.

Den solcellsanläggning som föreningen uppfört på fastighetens tak har en nominell effekt på 128,3 kW. Anläggningen togs i drift i första halvan av maj 2024 och den slutbesiktigades med godkänt resultat 2024-10-11. Under 2024 har solcellsanläggningen producerat cirka 72 000 kWh som tillgodogjorts i lägenheternas och fastighetens elförbrukning. Detta har lett till att fastighetens samlade behov av inköpt effekt under året har minskat med ca 30%.

För att modernisera styrningen av fastighetens värmesystem och ventilation byttes de gamla ducarna

(datoriserad undercentral) ut i början av 2024. Denna åtgärd ligger till grund för fortsatt arbete med att effektivisera föreningens energiförbrukning.

Dörren till miljö-/återvinningsrummet har bytts ut under året. Vidare har belysningskällor i lyktstolparna på lokalgatorna mot port 87 respektive 93 bytts ut. Bytet gjordes gemensamt med Brf Lovisedal 2 som delar lokalgatan med oss. I anslutning till detta byttes även belysningskällor på fasaden vid entrédörrarna på Gustav III boulevard samt mot innergården.

Kärlen i återvinningsrummet har tvättats vid två tillfällen. Garagestädning genomfördes den 6 maj. Brandskyddstillsyn av allmänna utrymmen (trapphus och källargångar) har genomförts ungefär en gång/kvartal. Vid dessa har påpekanden gjorts om föremål som felaktigt placerats i trapphus och andra allmänna utrymmen.

#### *Förenings- och medlemsfrågor*

Under året blev föreningen medlem i "Bostadsrätterna" som är en intresseorganisation för bostadsrättsföreningar. Med utgångspunkt i Bostadsrätternas stadgemall utarbetades nya stadgar för föreningen under våren 2024. Dessa beslutades enhälligt på den ordinarie föreningsstämman den 29 maj samt vid den extra stämma som hölls den 17 juni.

De nya stadgarna tydliggör ansvarsfördelningen mellan medlemmar och föreningen, bland annat vad gäller underhåll av olika komponenter i lägenheten. De är också mer informativa och lättillgängliga än de tidigare.

Mot bakgrund av den ansvarsfördelning som gäller mellan föreningen och medlemmar har det kollektiva bostadsrättstillägg som föreningen tidigare haft som en del av fastighetsförsäkringen tagits bort från 2025-01-01. Alla lägenhetsinnehavare rekommenderas därför att ha ett särskilt bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

Under året har en badrumsrenovering godkänts. I anslutning till detta har anvisningar och riktlinjer för ombyggnad och renoveringar i lägenheter utarbetats. De nya reglerna finns tillgängliga på föreningens hemsida. De kommer att arbetas in i den översyn av dokumentet "Brf Lovisedal 1. Information A-Ö" som uppdateras under våren 2025.

Information om aktuella frågor skickas också ut via e-mail till samtliga lägenheter i föreningen. Under året har föreningsinformation skickats ut vid 6 tillfällen. Nyheter och viktiga meddelanden läggs vid behov ut på föreningens hemsida ([www.brflovisedal1.se](http://www.brflovisedal1.se)).

| <b>Flerårsöversikt</b>                              | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                               | 7 566       | 6 997       | 6 362       | 6 363       | 6 356       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)             | -979        | -894        | 103         | 650         | 913         |
| Soliditet (%)                                       | 71,36       | 70,41       | 72,17       | 71,49       | 70,88       |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)     | 769         | 746         | 678         | 678         | 678         |
| Skuldsättning per kvm (kr)                          | 6 456       | 6 671       | 6 270       | 6 473       | 6 669       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr) | 7 690       | 7 947       | 7 469       | 7 711       | 7 944       |
| Sparande per kvm (kr)                               | 122         | 206         | 205         | 252         | 287         |
| Räntekänslighet (%)                                 | 10,00       | 10,65       | 11,01       | 11,36       | 11,71       |
| Energikostnad per kvm (kr)                          | 167         | 138         | 147         | 136         | 111         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  | 86,92       | 90,83       | 90,53       | 91,03       | 91,30       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                        | 3,70        | 2,03        | 1,26        | 0,96        | 0,97        |

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

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.

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.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnad i relation till föreningens genomsnittliga låneskuld.

**Upplysning om förlust**

Föreningens underskott beror på ökade drift - och räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3 % från och med 2025-01-01.

**Förändringar i eget kapital**

|                                               | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 97 866 000           | 65 144 000            | 5 322 491                   | 1 361 011              | -894 212          | <b>168 799 290</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | -607 459                    | -286 753               | 894 212           | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                      |                       |                             |                        | -978 526          | <b>-978 526</b>    |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>97 866 000</b>    | <b>65 144 000</b>     | <b>4 715 032</b>            | <b>1 074 258</b>       | <b>-978 526</b>   | <b>167 820 764</b> |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| balanserad vinst                              | 1 074 258     |
| årets förlust                                 | -978 526      |
|                                               | <b>95 732</b> |
| disponeras så att                             |               |
| till fond för yttre underhåll avsätts         | 510 000       |
| ianspråktagande från fond för yttre underhåll | -201 580      |
| i ny räkning överföres                        | -212 688      |
|                                               | <b>95 732</b> |

Årets resultat och föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|                                                   | Not     | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|---------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |         |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2       | 7 565 972                 | 6 996 857                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3       | 21 008                    | 136 135                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |         | <b>7 586 980</b>          | <b>7 132 992</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |         |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 4       | -3 480 243                | -4 065 469                |
| Övriga externa kostnader                          | 5       | -435 097                  | -464 026                  |
| Personalkostnader                                 | 6       | -199 151                  | -192 500                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7, 8, 9 | -2 025 535                | -1 963 816                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |         | <b>-6 140 026</b>         | <b>-6 685 811</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |         | <b>1 446 954</b>          | <b>447 181</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |         |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter                              |         | 66 946                    | 99 677                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |         | -2 492 426                | -1 441 070                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |         | <b>-2 425 480</b>         | <b>-1 341 393</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |         | <b>-978 526</b>           | <b>-894 212</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |         | <b>-978 526</b>           | <b>-894 212</b>           |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 7          | 229 058 764        | 228 644 329        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 8          | 0                  | 520 060            |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 9          | 593 244            | 0                  |
| Pågående nyanläggningar                        |            | 0                  | 2 113 789          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>229 652 008</b> | <b>231 278 178</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>229 652 008</b> | <b>231 278 178</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                              | 10         | 1 406 712          | 4 104 633          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 11         | 231 487            | 255 720            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>1 638 199</b>   | <b>4 360 353</b>   |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |            | 3 892 325          | 4 097 948          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>3 892 325</b>   | <b>4 097 948</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>5 530 524</b>   | <b>8 458 301</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>235 182 532</b> | <b>239 736 479</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 163 010 000        | 163 010 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 4 715 032          | 5 322 491          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>167 725 032</b> | <b>168 332 491</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 1 074 258          | 1 361 011          |
| Årets resultat                               |            | -978 526           | -894 212           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>95 732</b>      | <b>466 799</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>167 820 764</b> | <b>168 799 290</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12         | 19 400 000         | 19 400 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>19 400 000</b>  | <b>19 400 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12         | 46 575 000         | 48 775 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 78 379             | 1 164 033          |
| Skatteskulder                                |            | 378 404            | 367 748            |
| Övriga skulder                               |            | 3 836              | 25 399             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 926 149            | 1 205 009          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>47 961 768</b>  | <b>51 537 189</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>235 182 532</b> | <b>239 736 479</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |           |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Resultat efter finansiella poster                   | -978 526  | -894 212  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 2 025 535 | 1 963 816 |
| Förändring skatteskuld/fordran                      | 10 656    | 15 050    |

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

1 057 665      1 084 654

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |            |           |
|---------------------------------------|------------|-----------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | 834 281    | -910 136  |
| Förändring av kortfristiga skulder    | -1 386 077 | 1 401 388 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

505 869      1 575 906

### Investeringsverksamheten

|                                                  |          |            |
|--------------------------------------------------|----------|------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -399 367 | -2 633 849 |
|--------------------------------------------------|----------|------------|

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-399 367      -2 633 849

### Finansieringsverksamheten

|                                           |            |           |
|-------------------------------------------|------------|-----------|
| Förändring av skulder till kreditinstitut | -2 200 000 | 4 100 000 |
|-------------------------------------------|------------|-----------|

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 200 000      4 100 000

### Årets kassaflöde

-2 093 498      3 042 057

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                    |           |           |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | 7 155 373 | 4 113 316 |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|

### Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

5 061 875      7 155 373

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Byggnader              | 100 år |
| Laddboxar elbil garage | 10 år  |

### Not 2 Nettoomsättning

|                       | 2024             | 2023             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter           | 6 594 721        | 6 402 641        |
| P-plats och garage    | 810 568          | 594 916          |
| Ej uthyrd garageplats | 0                | -700             |
| Elavgifter            | 160 682          | 0                |
|                       | <b>7 565 971</b> | <b>6 996 857</b> |

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, TV & bredband.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                             | 2024          | 2023           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Laddstolpar el-bilar        | 0             | 39 533         |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 13 866        | 8 575          |
| Övriga intäkter             | 7 144         | 4 172          |
| Elprisstöd                  | 0             | 83 855         |
|                             | <b>21 010</b> | <b>136 135</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel       | 109 983          | 80 234           |
| Trädgårdsskötsel        | 129 092          | 139 220          |
| Städkostnader           | 160 582          | 176 489          |
| Hyra av entrémattor     | 34 028           | 39 388           |
| Snöröjning/sandning     | 94 342           | 161 630          |
| Serviceavtal            | 24 850           | 0                |
| Hisskostnader           | 178 176          | 168 188          |
| Trivselåtgärder         | 14 131           | 7 183            |
| Gemensamhetsanläggning  | 11 750           | 2 400            |
| Reparationer            | 142 910          | 140 171          |
| Planerat underhåll      | 201 580          | 1 118 459        |
| Fastighetsel            | 453 473          | 264 889          |
| Uppvärmning             | 1 068 742        | 1 009 796        |
| Vatten och avlopp       | 184 973          | 139 171          |
| Avfallshantering        | 256 891          | 222 649          |
| Försäkringskostnader    | 152 216          | 131 219          |
| Kabel-tv                | 157 528          | 151 660          |
| Bredband                | 91 008           | 91 008           |
| Förbrukningsinventarier | 7 865            | 5 294            |
| Förbrukningsmaterial    | 1 123            | 8 172            |
| Driftavtal laddboxar    | 5 000            | 8 250            |
|                         | <b>3 480 243</b> | <b>4 065 470</b> |

Fastighetsskötsel: Under 2022 tog man en för hög kostnad om 24 194 kr. En kostnad som egentligen ska ligga på Q1 2023.

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 34 690         | 34 690         |
| Fastighetsavgift              | 156 480        | 152 544        |
| Hemsida                       | 4 846          | 4 581          |
| Porto                         | 540            | 0              |
| Föreningsgemensamma kostnader | 26 443         | 34 678         |
| Revisionsarvode               | 56 045         | 49 302         |
| Ekonomisk förvaltning         | 118 738        | 160 672        |
| Bankkostnader                 | 1 750          | 1 750          |
| Underhållsplan                | 13 852         | 12 861         |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 0              | 5 730          |
| Övriga poster                 | 21 713         | 7 218          |
|                               | <b>435 097</b> | <b>464 026</b> |

### Not 6 Personalkostnader

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 170 015        | 157 500        |
| Sociala avgifter | 29 136         | 35 000         |
|                  | <b>199 151</b> | <b>192 500</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2024               | 2023               |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 183 980 000        | 183 980 000        |
| Inköp                                           | 2 374 054          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>186 354 054</b> | <b>183 980 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -21 335 671        | -19 495 871        |
| Årets avskrivningar                             | -1 959 619         | -1 839 800         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-23 295 290</b> | <b>-21 335 671</b> |
| Redovisat värde mark                            | 66 000 000         | 66 000 000         |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>66 000 000</b>  | <b>66 000 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>229 058 764</b> | <b>228 644 329</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 181 469 000        | 181 469 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 96 000 000         | 96 000 000         |
|                                                 | <b>277 469 000</b> | <b>277 469 000</b> |

### Not 8 Fastighetsförbättringar

|                                                 | 2024     | 2023           |
|-------------------------------------------------|----------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 520 060  | 0              |
| Inköp                                           | 0        | 1 040 120      |
| Avgår statligt stöd                             | 0        | -520 060       |
| Omklassificeringar                              | -520 060 |                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b> | <b>520 060</b> |
| Ingående avskrivningar                          | 0        | 0              |
| Årets avskrivningar                             |          | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>       |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b> | <b>520 060</b> |

**Not 9 Maskiner och inventarier**

|                                                 | <b>2024</b>    | <b>2023</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0              | 177 167     |
| Inköp                                           | 659 160        |             |
| Försäljningar/utrangeringar                     |                | -177 167    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>659 160</b> | <b>0</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | 0              | -53 151     |
| Försäljningar/utrangeringar                     |                | 53 151      |
| Årets avskrivningar                             | -65 916        | 0           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-65 916</b> | <b>0</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>593 244</b> | <b>0</b>    |

**Not 10 Övriga fordringar**

|                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                | 203 198           | 271 158           |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 169 553         | 3 057 426         |
| Övriga fordringar          | 0                 | 520 060           |
| Momsfordran                | 33 961            | 255 988           |
|                            | <b>1 406 712</b>  | <b>4 104 632</b>  |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier             | 125 407           | 152 216           |
| Digital-TV                     | 39 982            | 39 382            |
| Ekonomiskt förvaltningsarvode  | 23 281            | 0                 |
| Fastighetsskötsel              | 0                 | 26 164            |
| Upplupna hyres/avgiftsintäkter | 0                 | 12 656            |
| Bredband                       | 22 752            | 22 752            |
| Serviceavtal                   | 12 325            | 2 550             |
| Övriga förutbetalda kostnader  | 7 740             | 0                 |
|                                | <b>231 487</b>    | <b>255 720</b>    |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| <b>Långgivare</b>                       | <b>Räntesats<br/>%</b> | <b>Datum för<br/>ränteändring</b> | <b>Lånebelopp<br/>2024-12-31</b> | <b>Lånebelopp<br/>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank                                |                        |                                   | 0                                | 13 800 000                       |
| Swedbank                                |                        |                                   | 0                                | 10 000 000                       |
| Swedbank                                |                        |                                   | 0                                | 20 575 000                       |
| Swedbank                                |                        |                                   | 0                                | 4 400 000                        |
| Stadshypotek                            | 3,350                  | 2027-06-30                        | 19 400 000                       | 19 400 000                       |
| Swedbank                                | 2,912                  | 2025-02-28                        | 19 775 000                       | 0                                |
| Swedbank                                | 2,912                  | 2025-02-28                        | 26 800 000                       | 0                                |
|                                         |                        |                                   | <b>65 975 000</b>                | <b>68 175 000</b>                |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                        |                                   | 46 575 000                       | 48 775 000                       |

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

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Lån som förfaller inom ett år: 48 775 000 kr

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader                  | 124 324           | 117 246           |
| Styrelsearvoden                 | 171 900           | 159 384           |
| Sociala avgifter                | 54 011            | 54 659            |
| Snöröjning                      | 7 735             | 40 593            |
| Städning                        | 12 917            | 12 396            |
| El                              | 66 409            | 23 967            |
| Uppvärmning                     | 137 589           | 146 233           |
| Revisionskostnader              | 40 000            | 40 000            |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 301 263           | 589 957           |
| Övrigt upplupet                 | 10 000            | 20 573            |
|                                 | <b>926 148</b>    | <b>1 205 008</b>  |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 87 000 000        | 87 000 000        |
|                        | <b>87 000 000</b> | <b>87 000 000</b> |

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I samband med en uppdatering av den långsiktiga underhållsplanen som gjordes i mars 2025 har styrelsen fått ett utkast som indikerar att avsättningen till underhållsfonden kommande år bör höjas väsentligt.

Solna enligt elektroniska underskrifter

Rolf Lind  
Ordförande

Cristina Ringström

Stig Lordell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor