



Välkommen till årsredovisningen för Brf Väderkvarnen (Stockholm)

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rapphönan 3	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 25 bostadsrätter om totalt 1 940 kvm och 1 lokal om 543 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2483 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robert Tenselius	Ordförande
Alex Hanhirova	Ledamot
Ann Sonne	Ledamot
Eva Andersson	Ledamot
Johan Wikholm	Ledamot
Max Olausson	Suppleant

Valberedning

Lars Lundin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Renovering av tvättstugan och byte av tvättmaskiner
- 2020 ● Omläggning av en mindre del av taket samt byte av läckande takfönster
- 2019 ● Byte av FTX-ventilationsaggregat till hyreslokalen
lordningställande av gym i källaren
- 2018 ● Re-lining av avloppsrör under källargolvet (till tvättstuga och pannrum)
Byggnation av fibernät till lägenheterna
- 2017 ● Tätskiktsrenovering på terrass tillhörande lägenhet på plan 5
Installation av elektroniskt låssystem
Ombyggnation i garaget för att tillskapa en bilplats ytterligare
- 2016 - 2017 ● Renovering och målning av trapphus
- 2016 ● Ventilationsåtgärder för att få godkänd OVK
Målning av yttertaket (och byte av mindre delar)
- 2015 ● Byggnation av nytt soprum
Installation av säkerhetsdörrar
Byggnation av balkonger, franska dörrar och utgångar mot gård
Konvertering av lokalyta på plan 1 till 2 bostäder
- 2014-2015 ● Gårdsrenovering
- 2014 ● Renovering och målning av fönster och entréportar
Byte av elstigare och fastighetsel
Stambyte

Planerade underhåll

2025 - 2026 ● Renovering av fasader mot gata

2026 - 2027 ● Byte av hissmaskiner och totalrenovering/byte av hisskorgar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Mediator
Fastighetsskötsel	Habitek
Städning	Nipa Miljöassistans
Service och reparation av hissarna	Hissgruppen
Ventilation och sotning	Peter Sotare
Gårdsskötsel	Stadsträdgården

Övrig verksamhetsinformation

FASTIGHETENS ADRESSER

Brf Väderkvarnens fastighet Rapphönan 3 är belägen på adresserna Artillerigatan 59 och Tyskbagargatan 14 i Stockholm.

GARAGET

I källarplan finns ett garage med 5 bilplatser.

MEDLEMSINFORMATION OCH HEMSIDA

Styrelsen informerar regelbundet via nyhetsbrevet "Väderkvarnsnytt" som distribueras såväl i brevinkasten som via e-post till de boende i huset. Därutöver sker aviseringar och direktkontakt med medlemmar och hyresgäster allt efter behov.

Relevant information för medlemmar och andra intressenter tillhandahålls även på föreningens hemsida: www.brfvaderkvarnen.com.

BUDGETERING AV KOMMERSIELLA INTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

I samband med att budgeten upprättas – som används för att bestämma nivån på årsavgifterna – tillämpar styrelsen bl.a. följande principer. Detta för att föreningen inte ska behöva justera avgiftsnivån kraftigt i samband med uteblivna lokalhyresintäkter eller då räntan stiger snabbt.

- Kommersiella intäkter (främst hyresintäkter från lokalen) budgeteras till 90 procent. Dvs. det görs ett antagande om ett bortfall på 10 procent över längre tid – t.ex. för tomhyra, eventuella mäklarkostnader och ombyggnader i samband med byte av hyresgäst.
- Räntekostnaden budgeteras så att den inte fullt ut följer de faktiska svängningarna. Föreningen har sedan 2018 haft hela lånebeloppet på rörlig ränta. Under åren 2018 till och med 2022 budgeterades räntekostnaden drygt 1 procentenhet högre än utfallet. Samtidigt budgeterades räntekostnaden ca 1,5 procentenheter lägre än utfallet under åren 2023 och 2024. För 2025 bedömer styrelsen att föreningens ränta kommer att landa på ca 3,5 procent, vilket kan jämföras med räntan 3 procent som används i budgeten.

BUDGETERING AV KOSTNADER FÖR UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Föreningens underhållsplan upprättades 2024 och avser en 50-årsperiod (för närvarande åren 2025 t.o.m. 2074). Styrelsen planerar att uppdatera den årligen. Detta för att löpande beakta ny information om fastighetens skick samt den allmänna prisutvecklingen. Om inte ny information tillkommer som väsentligt ändrar bilden räknas beloppet som ska avsättas enligt underhållsplanen upp med 2 procent årligen.

- Beloppen som budgeterats för underhåll enligt underhållsplanen är 550 tkr för 2024 och 561 tkr för 2025.
- Därutöver budgeterar styrelsen för 150-200 tkr årligen för reparationer och löpande underhåll/ombyggnader som inte är med i underhållsplanen. Det budgeterade beloppet för 2025 är 150 tkr.

FINANSIERING AV KOMMANDE UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

Planering av såväl fasadrenovering som hissmodernisering pågår. Åtgärderna innefattas i föreningens underhållsplan och är budgeterade. Till viss del finns även ekonomiska medel avsatta för dem i kassan.

Kostnaden för den kommande fasadrenoveringen är samtidigt svårbedömd och sannolikt budgeterad i underkant. Viss ytterligare belåning kan komma att krävas för att finansiera genomförandet.

PLAN FÖR AMORTERINGAR

För närvarande görs inga löpande årliga amorteringar på föreningens lån. Detta eftersom styrelsen beslutat att behålla pengarna i kassan för att ha ett ekonomiskt utrymme för kommande planerade större underhållsåtgärder. (Enligt styrelsens långsiktiga plan ska föreningen årligen amortera 100 tkr, men beloppet kan justeras beroende på behovet av pengar i kassan för underhållsåtgärder de kommande åren.)

ENGAGEMANG OCH EGET ANSVAR

För allas trevnad vill styrelsen betona vikten av att alla medlemmar tar eget ansvar för att hålla ordning i huset. Detta gäller inte minst i tvättstuga och källargångar. Dessutom är det viktigt att sophanteringens sköts enligt reglerna. Alla avvikelser skapar merjobb för styrelsen och ofta onödiga kostnader.

Det är även viktigt och nödvändigt att föreningens medlemmar på olika sätt bidrar till verksamheten och skötseln av våra fina hus. Vi äger husen tillsammans och det är vi själva som behöver ta ansvar för att allting fungerar. Det vi inte själva gör blir antingen inte gjort eller så behöver vi köpa tjänster. Styrelsen välkomnar därför alla medlemmar att bidra, både i stort och smått!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Ett avtal med Stadsträdgården, för skötsel av odlingslådorna på gården och för rensning av ogräs mellan stenarna på gården, har tecknats under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 005 560	2 812 797	2 591 580	2 581 784
Resultat efter fin. poster	-46 399	-49 707	-25 561	520 744
Soliditet (%)	78	77	77	77
Yttre fond	1 911 000	1 011 000	-	-
Taxeringsvärde	126 400 000	126 400 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	600	557	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	36,9	37	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 604	13 604	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 109	10 109	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	163	115	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	42	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	198	178	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	28	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	269	255	-	-
Räntekänslighet (%)	22,7	24,0	-	-

Nettoomsättning - Fr.o.m. 2024 räknas intäkter för påminnelseavgift och andrahandsuthyrning in i nyckeltalet nettoomsättning. Dessa intäkter har ej räknats in i nyckeltalet nettoomsättning år 2021-2023.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust förklaras i huvudsak av höga räntekostnader under året, i kombination med föreningens princip att inte fullt ut följa de faktiska svängningarna när räntekostnaderna budgeteras. Se vidare i förvaltningsberättelsen ovan. Detta under rubriken "Budgetering av kommersiella intäkter och räntekostnader".

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	76 483 047	-	-	76 483 047
Upplåtelseavgifter	24 032 886	-	-	24 032 886
Fond, yttre underhåll	1 011 000	350 000	550 000	1 911 000
Kapitaltillskott	349 000	-	-	349 000
Balanserat resultat	-12 860 013	-399 707	-550 000	-13 809 720
Årets resultat	-49 707	49 707	-46 399	-46 399
Eget kapital	88 966 213	0	-46 399	88 919 815

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 259 720
Årets resultat	-46 399
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 000
Totalt	-13 856 119

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	117 823
Balanseras i ny räkning	-13 738 296

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 005 560	2 812 797
Övriga rörelseintäkter	3	18 500	20 121
Summa rörelseintäkter		3 024 060	2 832 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 559 224	-1 312 302
Övriga externa kostnader	9	-119 171	-131 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 640	-332 487
Summa rörelsekostnader		-2 011 035	-1 776 765
RÖRELSERESULTAT		1 013 025	1 056 153
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		120 331	13 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 179 755	-1 119 379
Summa finansiella poster		-1 059 424	-1 105 860
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-46 399	-49 707
ÅRETS RESULTAT		-46 399	-49 707

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	108 776 562	109 109 202
Summa materiella anläggningstillgångar		108 776 562	109 109 202
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 776 562	109 109 202
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		286 563	183 014
Övriga fordringar	12	6 266	221 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	54 031	43 711
Summa kortfristiga fordringar		346 860	448 241
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 538 073	5 507 084
Summa kassa och bank		5 538 073	5 507 084
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 884 933	5 955 325
SUMMA TILLGÅNGAR		114 661 495	115 064 527

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 864 933	100 864 933
Fond för yttre underhåll		1 911 000	1 011 000
Summa bundet eget kapital		102 775 933	101 875 933
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 809 720	-12 860 013
Årets resultat		-46 399	-49 707
Summa fritt eget kapital		-13 856 119	-12 909 720
SUMMA EGET KAPITAL		88 919 815	88 966 213
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	25 100 000	25 100 000
Leverantörsskulder		99 602	236 312
Skatteskulder		11 067	287 314
Övriga kortfristiga skulder		82 336	108 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	448 675	365 940
Summa kortfristiga skulder		25 741 680	26 098 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 661 495	115 064 527

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 013 025	1 056 153
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	332 640	332 487
	1 345 665	1 388 640
Erhållen ränta	109 681	3 519
Erlagd ränta	-1 202 415	-1 094 050
Erhållen utdelning	10 650	10 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	263 581	308 109
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	101 381	-202 646
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-333 974	96 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 988	201 575
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	30 988	201 575
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 507 084	5 305 509
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 538 073	5 507 084

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Väderkvarnen (Stockholm) har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,67 - 2 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 107 804	1 027 536
Balkongavgift	13 200	0
Hysesintäkter bostäder	142 800	135 798
Hysesintäkter lokaler, moms	1 331 104	1 249 647
Hysesintäkter garage	194 820	187 919
Hysesintäkter övr objekt, moms	8 760	3 430
Deb. fastighetsskatt, moms	162 000	162 000
Intäkter Internet	1 800	1 800
Uppvärmning, moms	39 204	44 006
Påminnelseavgift	1 320	660
Dröjsmålsränta	2 748	0
Öres- och kronutjämning	-0	1
Summa	3 005 560	2 812 797

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	18 500	20 121
Summa	18 500	20 121

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	41 264	39 751
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 936	22 495
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	22 555	0
Städning enligt avtal	97 066	70 456
Städning utöver avtal	792	0
Sotning	21 146	0
Besiktningar	4 515	5 269
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	28 956	0
Snöröjning/sandning	2 400	0
Serviceavtal	0	1 540
Hissar	10 719	9 014
Förbrukningsmaterial	1 744	0
Summa	251 094	148 524

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyreslägenheter	0	2 000
Hyreslokaler	1 731	0
Tvättstuga	1 885	83 305
Dörrar och låssystem	25 324	10 013
VVS	2 288	42 306
Värmeanläggning/undercentral	7 813	0
Ventilation	15 643	0
Hissar	14 424	32 497
Vattenskada	86 340	18 997
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 539
Summa	155 448	190 658

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och låssystem	117 823	0
Summa	117 823	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	89 069	104 848
Uppvärmning	490 762	442 904
Vatten	87 954	70 318
Sophämtning/renhållning	64 015	53 752
Summa	731 800	671 821

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 895	29 584
Kabel-TV och Internet	53 155	54 812
Fastighetsskatt	218 010	216 903
Summa	303 060	301 300

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 179	1 644
Revisionsarvoden extern revisor	24 469	39 408
Fritids och trivselkostnader	1 955	0
Förvaltningsarvode enl avtal	49 836	47 586
Korttidsinventarier	3 124	11 141
Administration	37 607	32 196
Summa	119 171	131 975

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 174 256	1 119 379
Dröjsmålsränta	340	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	5 159	0
Summa	1 179 755	1 119 379

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 427 085	112 427 085
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 427 085	112 427 085
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 317 883	-2 985 396
Årets avskrivning	-332 640	-332 487
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 650 523	-3 317 883
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 776 562	109 109 202
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 251 989</i>	<i>63 251 989</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 400 000	37 400 000
Taxeringsvärde mark	89 000 000	89 000 000
Summa	126 400 000	126 400 000

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 799	14 718
Förutbet fast skötsel	10 633	0
Förutbet försäkr premier	31 919	28 993
Förutbet kabel-TV	6 680	0
Summa	54 031	43 711

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank hypotek AB	2025-02-28	3,480 %	15 900 000	15 900 000
Swedbank hypotek AB	2025-03-28	3,462 %	9 200 000	9 200 000
Summa			25 100 000	25 100 000
Varav kortfristig del			-25 100 000	-25 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 100 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	153	0
Uppl kostn el	8 507	0
Uppl kostnad Värme	65 713	0
Uppl kostn vatten	14 672	0
Uppl kostnad Sophämtning	16 004	0
Upplu kostnad förvaltning	12 625	0
Uppl ränta bokslut	53 375	76 035
Förutbet hyror/avgifter	254 026	251 308
Övriga uppl kostn och förutb int	0	38 597
Beräkn arvode revision	23 600	0
Summa	448 675	365 940

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
Summa	38 000 000	38 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Alex Hanhirova
Ledamot

Ann Sonne
Ledamot

Eva Andersson
Ledamot

Johan Wikholm
Ledamot

Robert Tenselius
Ordförande

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

Niklas Feiff
Revisor