

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Ektorpsvägen  
Org nr: 769615-4736

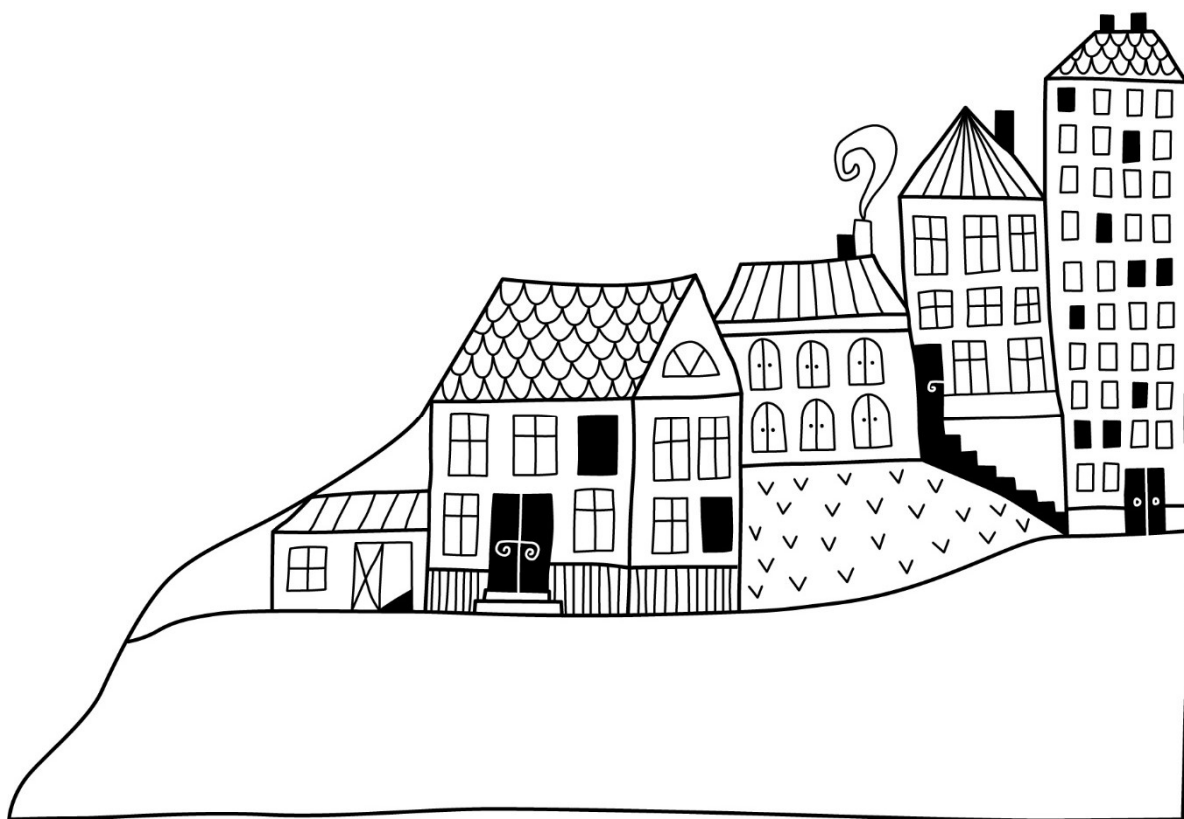




---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 11 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ektorpsvägen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-20.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 033 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 401 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten SICKLAÖN 202:8 i Nacka Kommun. På fastigheten finns 1 flerbostadshus med 129 bostadsrättslägenheter, 2 hyreslägenheter samt 6 lokaler. Byggnaden är uppförd 1971 med värdeår 2008. Fastighetens adress är Ektorpsvägen 9-11 i Nacka. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k | 1,5 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | Summa |
|---------|------------|----------|----------|----------|----------|-------|
| 87      | 1          | 17       | 12       | 4        | 10       | 131   |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler              | Garage | P-platser            |
|----------------------|--------|----------------------|
| 6                    | 49     | 22                   |
| Bostäder hyresrätt   |        | 98 m <sup>2</sup>    |
| Bostäder bostadsrätt |        | 6209 m <sup>2</sup>  |
| Total bostadsarea    |        | 6 307 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea      |        | 103 m <sup>2</sup>   |
| Byggnadens totalyta  |        | 7 150 m <sup>2</sup> |

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 364 tkr och planerat underhåll för 188 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen uppdaterades senast september 2023 och visar en genomsnittlig kostnad på 443 tkr över 30 år. Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 579 783 kronor.

## Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

### Tidigare utförda underhåll

| Beskrivning                                                  | År        |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| Ny entré                                                     | 2016      |
| Lokal ombildad till lägenheter                               | 2016      |
| Nya tvättmaskiner                                            | 2017      |
| Underhåll träfasad – ny underhållsfri fasad utanpå           | 2018-2019 |
| Renovering av fönster, 3-glas med bra EV                     | 2020      |
| Justering av ventilation och radonmätning (U.A)              | 2021      |
| Billaddare i garaget                                         | 2021      |
| Sammanslagning av fastighetscentraler 100A+160A till en 200A | 2021      |
| Nya ventiler och mätare på inkommande vatten i lägenheterna  | 2021      |
| Svarvning av liggande avloppsstammar i källaren              | 2021      |
| Hissar, dörr- och låsbyte                                    | 2022      |
| Brandbesiktning med åtgärder, nödbelysning                   | 2022      |
| Radiatorbyte 6 lägenheter                                    | 2022      |
| Vägghängda cykelställ                                        | 2022      |
| Armaturer, byte till LED, korridårer och garage              | 2023      |
| Underhåll trapper. Natursten samt ek                         | 2023      |
| Träpartier entré, lackat                                     | 2023      |
| Återvinningsrum FNI                                          | 2023      |

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                    | Belopp     |
|------------------------------------------------|------------|
| Armaturer, byte till LED, förråd och skyddsrum | 138 825 kr |
| Oljeavskiljarlarm                              | 49 158 kr  |

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

## Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------|-------------------------------|
| Joel Metelius       | Ordförande | 2025                          |
| Mathias Antonsson   | Ledamot    | 2026                          |
| Vanna Pettersson    | Ledamot    | 2025                          |
| Petter Andersson    | Ledamot    | 2025                          |
| Elvira Sofic        | Ledamot    | 2025                          |
| Filippa Eriksson    | Ledamot    | 2026                          |
| Malte Hellsten      | Ledamot    | 2025                          |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Johan Nordin        | Suppleant  | 2025                          |

## Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer       | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Convensia, Stefan Persson | Auktoriserad revisor | 2025                          |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 350 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 56 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 44 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 362 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 843 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                               | 2024  | 2023  | 2022   | 2021  | 2020  |
|-----------------------------------------------|-------|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning                               | 8 059 | 7 527 | 6 000  | 5 334 | 5 167 |
| Resultat efter finansiella poster             | 442   | -392  | -1 235 | -351  | -533  |
| Resultat exkl avskrivningar                   | 1 476 | 641   | -      | -     | -     |
| Soliditet %                                   | 74    | 75    | -      | -     | -     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 88    | 89    | -      | -     | -     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 1 154 | 1 104 | -      | -     | -     |
| Energikostnad kr/kvm                          | 326   | 272   | 359    | 294   | 292   |
| Sparande kr/kvm                               | 206   | 108   | 68     | 110   | 128   |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 5 705 | 5 705 | 5 705  | 5 705 | 5 705 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 6 570 | 6 570 | 6 570  | 6 570 | 6 570 |
| Räntekänslighet %                             | 5,70  | 5,95  | -      | -     | -     |

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

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

#### Soliditet:

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

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

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

#### Sparande:

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

#### Skuldsättning kr/kvm:

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

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

**Räntekänslighet:**

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

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                | Bundet             |                    |                  | Fritt               |                |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                  | Medlemsinsatser    | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början          | 110 982 159        | 13 367 283         | 2 129 260        | –2 506 513          | –391 781       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut |                    |                    |                  | –391 781            | 391 781        |
| Reservering underhållsfond       |                    |                    | 579 783          | –579 783            |                |
| Ianspråktagande underhållsfond   |                    |                    | –931 057         | 931 057             |                |
| Årets resultat                   |                    |                    |                  |                     | 367 960        |
| <b>Vid årets slut</b>            | <b>110 982 159</b> | <b>13 367 283</b>  | <b>1 777 986</b> | <b>–2 547 020</b>   | <b>367 960</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                    | –2 547 020        |
| Årets resultat                         | 367 960           |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | –579 783          |
| <b>Summa</b>                           | <b>–2 758 843</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Ianspråktagande av underhållsfonden    | 187 983           |
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>–2 570 860</b> |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 8 058 858                | 7 528 312                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 32 210                   | 223 138                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>8 091 062</b>         | <b>7 751 450</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -4 200 472               | -4 936 678               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -643 126                 | -329 643                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -225 911                 | -242 124                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 033 122               | -1 033 031               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-6 102 630</b>        | <b>-6 541 475</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 988 438</b>         | <b>1 209 792</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 93 935                   | 24 070                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | -1 714 413               | -1 625 826               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-1 620 479</b>        | <b>-1 601 756</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>367 960</b>           | <b>-391 781</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>367 960</b>           | <b>-391 781</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 160 142 718        | 161 175 838        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>160 142 718</b> | <b>161 175 838</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>160 142 718</b> | <b>161 175 838</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 77 284             | 6 460              |
| Övriga fordringar                             | Not 12 | 108 028            | 3 259 419          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 13 | 330 750            | 106 563            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>516 062</b>     | <b>3 372 442</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 14 | 6 235 254          | 1 321 025          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>6 235 254</b>   | <b>1 321 025</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>6 751 316</b>   | <b>4 693 467</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>166 894 034</b> | <b>165 869 305</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2024-12-31                   | 2023-12-31                   |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                              |                              |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 | 124 349 442                  | 124 349 442                  |
| Fond för yttre underhåll                        | 1 777 986                    | 2 129 260                    |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>126 127 428</strong> | <strong>126 478 702</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                              |                              |
| Balanserat resultat                             | -2 547 020                   | -2 506 513                   |
| Årets resultat                                  | 367 960                      | -391 781                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>-2 179 061</strong>  | <strong>-2 898 294</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>123 948 367</strong> | <strong>123 580 408</strong> |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                              |                              |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                              |                              |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 15                       | 0                            |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     | <strong>0</strong>           | <strong>0</strong>           |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                              |                              |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 15                       | 40 793 751                   |
| Leverantörsskulder                              |                              | 194 976                      |
| Skatteskulder                                   |                              | 474 709                      |
| Övriga skulder                                  | Not 16                       | 129 586                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17                       | 1 352 644                    |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>42 945 666</strong>  | <strong>42 288 897</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>166 894 034</strong> | <strong>165 869 305</strong> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2024                  | 2023/2023                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                            |
| Rörelseresultat                                                                               | 1 988 438                  | 1 209 792                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                            |
| Avskrivningar                                                                                 | 1 033 122                  | 1 033 031                  |
|                                                                                               | <strong>3 089 929</strong> | <strong>2 242 822</strong> |
| Erhållen ränta                                                                                | 93 935                     | 24 070                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -1 798 788                 | -1 509 739                 |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>1 316 707</strong> | <strong>757 337</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                            |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -9 837                     | -84 807                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 659 769                    | -153 792                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>649 932</strong>   | <strong>518 738</strong>   |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                            |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>         | <strong>0</strong>         |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                            |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>0</strong>         | <strong>0</strong>         |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                            |
| Årets kassaflöde                                                                              | 1 966 639                  | 518 738                    |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 4 268 615                  | 3 749 877                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 6 235 254                  | 4 268 615                  |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har frångåtts detta räkenskapsår, fullständig periodiseringsprincip har tillämpats.

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för 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 0,5 - 5 %

Fastighetsförbättringar 5 %

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.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 5 236 560                | 4 363 788                |
| Hyror, bostäder                        | 147 354                  | 140 440                  |
| Hyror, lokaler                         | 104 662                  | 22 656                   |
| Hyror, garage                          | 391 938                  | 363 744                  |
| Hyror, p-platser                       | 47 867                   | 21 174                   |
| Hyror, övriga                          | 0                        | 53 361                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler    | -3 474                   | 0                        |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage     | -29 542                  | 0                        |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | -2 615                   | 0                        |
| Bränsleavgifter, bostäder              | 520 000                  | 0                        |
| Vattenavgifter                         | 416 515                  | 1 002 229                |
| Elavgifter                             | 587 691                  | 1 513 684                |
| Sophämningsavgifter                    | 37 152                   | 0                        |
| Kabel-tv-avgifter                      | 364 272                  | 0                        |
| Övriga avgifter                        | 176 472                  | 5 040                    |
| Övriga ersättningar                    | 64 001                   | 41 295                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 5                        | -2                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>8 058 858</b>         | <b>7 527 409</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 221 948                  |
| Övriga rörelseintäkter              | 32 210                   | 1 910                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>32 210</b>            | <b>223 858</b>           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -187 983                 | -931 057                 |
| Reparationer                         | -363 658                 | -440 274                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -240 040                 | -234 669                 |
| Försäkringspremier                   | -19 954                  | -133 513                 |
| Kabel- och digital-TV                | -278 631                 | -362 883                 |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -67 528                  | 0                        |
| Serviceavtal                         | -65 272                  | -36 226                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -17 048                  | -3 938                   |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 0                        | -16 738                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -61 354                  | -52 726                  |
| Statuskontroll                       | -11 463                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -12 915                  | -4 945                   |
| Vatten                               | -656 501                 | -444 505                 |
| Fastighetsel                         | -715 563                 | -773 277                 |
| Uppvärmning                          | -958 093                 | -724 165                 |
| Sophantering och återvinning         | -150 258                 | -202 454                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -394 211                 | -580 253                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-4 200 472</b>        | <b>-4 941 623</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Fritidsmedel                               | 0                                      | -20 116                                |
| Förvaltningsarvode administration          | -410 040                               | -154 458                               |
| Lokalkostnader                             | -800                                   | 0                                      |
| IT-kostnader                               | -4 735                                 | 0                                      |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -25 000                                | -23 125                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -107 234                               | -16 963                                |
| Kreditupplysningar                         | -2 556                                 | -3 705                                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -38 680                                | -28 886                                |
| Kontorsmateriel                            | -738                                   | 0                                      |
| Telefon och porto                          | 0                                      | -2 770                                 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                                      | -1 451                                 |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -8 150                                 | -8 150                                 |
| Köpta tjänster                             | -9 556                                 | 0                                      |
| Konsultarvoden                             | -23 640                                | -68 585                                |
| Bankkostnader                              | -4 812                                 | 0                                      |
| Övriga externa kostnader                   | -7 185                                 | 0                                      |
| Styrelseomkostnader                        | 0                                      | -1 434                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-643 126</b>                        | <b>-329 643</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                | -171 900                               | -184 822                               |
| Övriga kostnadsersättningar    | 0                                      | 0                                      |
| Pensionskostnader              | 0                                      | 137                                    |
| Sociala kostnader              | -54 011                                | -57 439                                |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-225 911</b>                        | <b>-242 124</b>                        |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -879 080                               | -878 999                               |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -154 042                               | -154 032                               |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 033 122</b>                      | <b>-1 033 031</b>                      |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 29 560                                 | 18 583                                 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 52 554                                 | 0                                      |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar                           | 10 993                                 | 0                                      |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 685                                    | 0                                      |
| Övriga ränteintäkter                                          | 143                                    | 5 487                                  |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>93 935</b>                          | <b>24 070</b>                          |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 711 640                             | -1 624 043                             |
| Övriga räntekostnader                                   | -2 773                                 | -1 783                                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 714 413</b>                      | <b>-1 625 826</b>                      |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 120 457 054        | 120 457 054        |
| Mark                                          | 49 443 201         | 49 443 201         |
| Standardförbättringar                         | 3 080 843          | 3 080 843          |
|                                               | <b>172 981 098</b> | <b>172 981 098</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>172 981 098</b> | <b>172 981 098</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -9 756 300         | -8 877 301         |
| Standardförbättringar | -2 048 959         | -1 894 927         |
|                       | <b>-11 805 259</b> | <b>-10 772 228</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -879 080          | -878 998          |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -154 042          | -154 032          |
|                                         | <b>-1 033 122</b> | <b>-1 033 030</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-12 838 381</b> | <b>-11 805 258</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|                       |             |             |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader             | 109 821 675 | 110 700 755 |
| Mark                  | 49 443 201  | 49 443 201  |
| Standardförbättringar | 877 842     | 1 031 884   |

**Taxeringsvärde**

|                        |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 134 051 000 | 134 051 000 |
| Taxeringsvärde mark    | 59 210 000  | 59 210 000  |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier                                            | 261 003         | 261 003         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>261 003</b>  | <b>261 003</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier                                            | -261 003        | -261 003        |
|                                                        | <b>-261 003</b> | <b>-261 003</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Årets avskrivning inventarier                          | 0               | 0               |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-261 003</b> | <b>-261 003</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto                    | 108 028        | 305 645          |
| Utlägg för kunder              | 0              | 2 180            |
| Fordringar hos leverantörer    | 0              | 1 585            |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0              | 2 419            |
| Transaktionskonto              | 0              | 1 879 416        |
| Borgo räntekonto               | 0              | 1 068 174        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>108 028</b> | <b>3 259 419</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalt försäkringsarvode                             | 99 768         | 0              |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 106 563        | 106 563        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 94 016         | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 30 403         | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>330 750</b> | <b>106 563</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 2 596 533        | 0                |
| Transaktionskonto           | 3 638 721        | 1 321 025        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>6 235 254</b> | <b>1 321 025</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Inteckningslån                                                   | 40 793 751  | 40 793 751  |
| Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut | -40 793 751 | -40 793 751 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA       | 3,25%     | 2025-05-07          | 24 793 751,00        | 0,00                 | 0,00               | 24 793 751,00        |
| NORDEA       | 3,06%     | 2025-05-19          | 16 000 000,00        | 0,00                 | 0,00               | 16 000 000,00        |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>40 793 751,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>40 793 751,00</b> |

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar 2 lån om 40 793 751 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 16 Övriga skulder**

|                                    | 2024-12-31     | 2023-12-31 |
|------------------------------------|----------------|------------|
| Skuld för moms                     | 61 217         | 0          |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 68 369         | 0          |
| Avräkning hyror och avgifter       | 0              | 398        |
| Omatchade inbetalningar            | 0              | 247        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>129 586</b> | <b>645</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 0                | 34 975         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 180 114          | 264 489        |
| Upplupna driftskostnader                                  | 56 235           | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 68 510           | 0              |
| Upplupna värmekostnader                                   | 110 745          | 0              |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 320            | 0              |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 225 911          | 111 321        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 57 946           | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 43 905           | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 606 958          | 196 314        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 352 644</b> | <b>607 099</b> |

**Not 18 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 80 000 000 | 80 000 000 |

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Joel Metelius

\_\_\_\_\_  
Mathias Antonsson

\_\_\_\_\_  
Vanna Pettersson

\_\_\_\_\_  
Malte Hellsten

\_\_\_\_\_  
Petter Andersson

\_\_\_\_\_  
Elvira Sofic

\_\_\_\_\_  
Filippa Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats

Convensia Revision AB

\_\_\_\_\_  
Stefan Persson  
Auktoriserad revisor

