

# Årsredovisning 2024

Brf Ordonnansen 5 & 6

769633-9972



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ordonnansen 5 & 6

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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 2017-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-08 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Ordonnansen 5&6      | 2022    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 116 bostadsrätter om totalt 8 443 kvm och 3 lokaler om 400 kvm. Byggnadernas totalyta är 10286 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Göran Herbert Johnsson      | Ordförande      |
| Henok Kidane                | Styrelseledamot |
| Jan Öhgren                  | Styrelseledamot |
| Jens Wigen                  | Styrelseledamot |
| Kai Mikael Mononen          | Styrelseledamot |
| Roger Olof Johnson          | Styrelseledamot |
| Ulrika Ingeborg Petersson   | Styrelseledamot |
| Christian Alexander Lehnert | Suppleant       |
| Nicklas Karlson             | Suppleant       |
| Patricia Alphonse-Nellgran  | Suppleant       |

## Valberedning

Eva Ryott  
Thomas Mann, ordförande  
Jon Ahlberg

## Firmateckning

Firman tecknas av minst två ledamöter i styrelsen.

## Revisorer

Lars Jäderström      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-29. Nyval av tre ledamöter och två suppleanter till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Avtal med leverantörer

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning, fastighetsförvaltning, städning | Nabo             |
| Vatten och sophämtning                                 | Stockholm Vatten |
| Sophämtning                                            | Liselott Löf     |
| Fjärrvärme                                             | Stockholm Exergi |
| Elnät                                                  | Ellevio          |
| El                                                     | GodEl            |
| Fastighetslån                                          | SBAB             |
| Internet Service Provider                              | NetAtOnce        |
| Fastighetsförsäkring                                   | Brandkontoret    |
| Uthyrning garageplatser                                | Parkando         |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Alla tre lokalerna är uthyrda.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 15%.

## Förändringar i avtal

Fastighetsavtalet med Nabo omförhandlades under inledningen av 2024.

Ett av föreningens lån omsattes enligt plan i maj 2024. Detta innebär att räntan på lånet sänktes med 1,11%. Räntan bands i två år.

Föreningen har bytt leverantör för hantering av avfallet i miljörummet vilket har reducerat kostnaden för tjänsten. Även tvätt av sopkassuner har upphandlats och genomförts.

Avtalet med Elbilio om hyrbil har sagts upp. Det upphör senast 2026-02-28. Hyresintäkterna från uthyrningen har inte täckt avgiften till Elbilio, varför föreningen har subventionerat uthyrningen. När avtalet avslutas kan uthyrning av parkeringsplatsen bidra till att öka föreningens intäkter.

## Övriga uppgifter

Flera lägenheter i huset på Värtavägen 53 har drabbats av vattenläckor. En åtgärdsplan finns. Den genomförs i samarbete med Peab. En genomlysning av schakt har påbörjats under 2024. Den fortsätter under 2025.

Styrelsen har fokuserat på att genomföra leveranskontroll.

Genomgång och översyn av avtal har påbörjats.

Trädgårdsskötsel har under 2024 i huvudsak utförts av medlemmar. Styrelsen kommer att arbeta för ett ökat engagemang från fler medlemmar i trädgårdsskötseln och trivselaktiviteter.

## Extraordinär resultatpåverkande post

Resultatet, balansräkningen och kassaflödet påverkas negativt av en leverantörsfaktura från Peab som uppgår till 1,295 milj. kr (ingår i not 5). Föreningen har bestridit fakturan. Fakturan hänför sig till reparationer till följd av vattenskada som inträffade 2023. Vattenskadan har konstaterats bero på ej hantverksmässigt utfört arbetet vid byggnationen av fastigheten.

Bristerna i byggnationen har dokumenterats vid ett flertal tillfällen. Denna upptäckt har lett till att lägenheter i fastigheten undersöks av Peab under 2024 eller 2025 på Peabs bekostnad för behov av eventuella åtgärder.

Styrelsens bedömning är att den fortsatta juridiska processen kan leda till att Peab krediterar fakturan.

Eventuell kreditering av fakturan kommer att innebära att föreningens resultat och balansräkning tillförs 1,295 milj. kr det år krediteringen görs.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 183 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 20. Det har under året skett 17 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022      | 2021     |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------|----------|
| Nettoomsättning                                    | 12 058 114  | 9 022 964   | 1 719 086 | 165 185  |
| Resultat efter fin. poster                         | -7 177 257  | -3 534 283  | 424 672   | -660 370 |
| Soliditet (%)                                      | 86          | 85          | 42        | neg      |
| Yttre fond                                         | 272 040     | 0           | -         | -        |
| Taxeringsvärde                                     | 713 000 000 | 730 000 000 | -         | -        |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 1 150       | 804         | -         | -        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 80,0        | 74,9        | -         | -        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 15 752      | 15 831      | -         | -        |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 12 930      | 12 995      | -         | -        |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 54          | 64          | -         | -        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 80          | 90          | -         | -        |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 85          | 101         | -         | -        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 41          | 33          | -         | -        |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 206         | 225         | -         | -        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,27        | 2,57        | -         | -        |
| Räntekänslighet (%)                                | 13,70       | 19,70       | -         | -        |

**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 el och vatten (totalt 702 799 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

Uppllysning vid förlust

Kommentar och hantering av årets förlust

Resultatet för Brf Ordonnansen 5 & 6 för räkenskapsåret 2024 uppgår till -7,177 milj. kr.

Föreningens intäkter uppgick under året till 12,125 milj. kr.

Föreningens kostnader exklusive avskrivningar uppgick under året till 11,618 milj. kr. I beloppet ingår en bestridd leverantörsfaktura från Peab på 1,295 milj. kr (se mer utförlig information i förvaltningsberättelsen).

Föreningens intäkter överstiger därmed kostnaderna för driften av fastigheten.

I resultatet ingår avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan med -7,715 milj. kr, vilket ger ett negativt resultat.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under 2025 är föreningens räntekostnader ca 285 000 kr lägre än 2024. Översynen av leverantörsavtal fortsätter och kommer att ge resultat i form av lägre kostnader under 2025 och 2026.

Mot denna bakgrund vidtar styrelsen inga ytterligare åtgärder för att hantera förlusten.

Förslag till disposition

Förlusten föreslås balanseras i ny räkning.

Avsättning görs till reparationsfond i enlighet med föreningens stadgar.

Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31  | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31  |
|-----------------------|-------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Insatser              | 664 960 000 | -                                            | -                               | 664 960 000 |
| Upplåtelseavgifter    | 166 340 000 | -                                            | -                               | 166 340 000 |
| Fond, yttre underhåll | 0           | -                                            | 272 040                         | 272 040     |
| Balanserat resultat   | -1 611 236  | -3 455 362                                   | -272 040                        | -5 338 638  |
| Årets resultat        | -3 455 362  | 3 455 362                                    | -7 177 257                      | -7 177 257  |
| Eget kapital          | 826 233 402 | 0                                            | -7 177 257                      | 819 056 146 |

Resultatdisposition

|                                                           |                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                    |
| Balanserat resultat                                       | -5 338 638         |
| Årets resultat                                            | -7 177 257         |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-12 515 894</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                    |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 272 040            |
| Att från yttre fond i anspråk ta                          | -18 750            |
| Balanseras i ny räkning                                   | -12 769 184        |
|                                                           | <b>-12 515 894</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024               | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                    |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 12 058 114         | 9 022 964         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 66 737             | 40 385            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>12 124 851</b>  | <b>9 063 349</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                    |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -5 245 849         | -4 554 222        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -474 766           | -571 953          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -120 887           | -137 991          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -7 714 704         | -3 865 842        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-13 556 207</b> | <b>-9 130 008</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 431 355</b>  | <b>-66 660</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                    |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 31 134             | 56 796            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -5 777 035         | -3 524 419        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-5 745 901</b>  | <b>-3 467 623</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-7 177 257</b>  | <b>-3 534 283</b> |
| <b>Skatt</b>                                      |               | <b>0</b>           | <b>78 920</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-7 177 257</b>  | <b>-3 455 363</b> |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12  | 953 719 454 | 961 434 158 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 953 719 454 | 961 434 158 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 953 719 454 | 961 434 158 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |     |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 79 595      | 196 582     |
| Övriga fordringar                            | 13  | 112 006     | 2 866 106   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 182 231     | 416 887     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 373 831     | 3 479 574   |
| Kassa och bank                               |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 1 897 498   | 2 956 967   |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 897 498   | 2 956 967   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 2 271 329   | 6 436 541   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 955 990 783 | 967 870 699 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 831 300 000        | 831 300 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 272 040            | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>831 572 040</b> | <b>831 300 000</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -5 338 638         | -1 611 236         |
| Årets resultat                               |     | -7 177 257         | -3 455 362         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-12 515 894</b> | <b>-5 066 598</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>819 056 146</b> | <b>826 233 402</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 132 325 000        | 89 000 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 59 700             | 59 700             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>132 384 700</b> | <b>89 059 700</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 670 000            | 44 665 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 273 714          | 448 825            |
| Skatteskulder                                |     | 260 000            | 2 419 380          |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 158 528            | 1 372 026          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 2 187 696          | 3 672 367          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>4 549 937</b>   | <b>52 577 597</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>955 990 783</b> | <b>967 870 699</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024              | 2023                |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 431 355</b> | <b>-66 660</b>      |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                     |
| Årets avskrivningar                                                             | 7 714 704         | 3 865 842           |
|                                                                                 | <b>6 283 349</b>  | <b>3 799 182</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 31 134            | 56 798              |
| Erlagd ränta                                                                    | -5 777 035        | -3 524 419          |
| Betald inkomstskatt                                                             | 0                 | 78 920              |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>537 447</b>    | <b>410 481</b>      |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                     |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 3 105 743         | 4 351 137           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -4 032 660        | -402 330 290        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-389 470</b>   | <b>-397 568 672</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                     |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                 | -67 836 991         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>-67 836 991</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                     |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                 | 424 025 000         |
| Amortering av lån                                                               | -670 000          | -11 370 876         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-670 000</b>   | <b>412 654 124</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 059 470</b> | <b>-52 751 539</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 956 967</b>  | <b>55 708 507</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 897 498</b>  | <b>2 956 967</b>    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ordonnansen 5 & 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 | 1 - 3,3 % |
|---------|-----------|

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024              | 2023             |
|--------------------------|-------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 8 728 460         | 6 234 734        |
| Övriga årsavgifter       | 0                 | 315 263          |
| Hysesintäkter, lokaler   | 1 380 649         | 226 120          |
| Hysesintäkter, p-platser | 896 545           | 483 567          |
| Kabel-TV/Bredband        | 274 620           | 256 024          |
| Intäktsreduktion         | -300              | 0                |
| Vatten                   | 195 242           | 58 223           |
| El                       | 551 428           | 385 164          |
| Övriga intäkter          | 31 470            | 1 063 869        |
| <b>Summa</b>             | <b>12 058 114</b> | <b>9 022 964</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | 3             | 5             |
| Elprisstöd              | 0             | 18 318        |
| Övriga intäkter         | 3             | 0             |
| Försäkringsersättning   | 62 301        | 0             |
| Övriga rörelseintäkter  | 4 430         | 22 062        |
| <b>Summa</b>            | <b>66 737</b> | <b>40 385</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                           | 2024           | 2023           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel         | 111 837        | 347 455        |
| Fastskötsel/städ tjänster | 54 687         | 7 813          |
| Städning                  | 256 412        | 200 096        |
| Besiktningskostnader      | 8 175          | 0              |
| Hiss serviceavtal         | 69 312         | 120 888        |
| Övriga serviceavtal       | 62 794         | 0              |
| Trädgårdsarbete           | 48 573         | 87 950         |
| Snöskottning              | 11 377         | 24 560         |
| Mattservice               | 0              | 7 475          |
| Övrigt                    | 2 614          | 1 531          |
| <b>Summa</b>              | <b>625 781</b> | <b>797 767</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                                | 2024             | 2023           |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Reparationer                   | 17 948           | 4 210          |
| Försäkringsskador              | 1 357 003        | 675            |
| Bostäder                       | 1 319            | -6             |
| Trapphus/port/entr             | 0                | 963            |
| Källarutrymmen                 | 4 705            | 0              |
| Soprum/miljöanläggning         | 6 506            | 8 019          |
| Dörrar och lås/porttele        | 54 279           | 32 042         |
| Övriga gemensamma utrymmen     | 11 495           | 0              |
| VA                             | 40 400           | 0              |
| Ventilation                    | 30 480           | 8 966          |
| Hissar                         | 203 153          | 78 310         |
| Garage och p-platser           | 1 307            | 0              |
| Reparation p.g.a. skadegörelse | 0                | 6 367          |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 728 594</b> | <b>139 545</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                         | 2024          | 2023           |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Dörrar och lås/porttele | 18 750        | 188 781        |
| <b>Summa</b>            | <b>18 750</b> | <b>188 781</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024             | 2023             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 823 496          | 930 787          |
| Uppvärmning  | 877 459          | 1 043 604        |
| Vatten       | 418 072          | 342 292          |
| Sophämtning  | 152 461          | 160 597          |
| <b>Summa</b> | <b>2 271 488</b> | <b>2 477 280</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 134 329        | 67 118         |
| Bredband/Kabeltv           | 280 968        | 234 755        |
| Arvode teknisk förvaltning | 95 939         | 0              |
| Fastighetsskatt            | 260 000        | 430 000        |
| Korr. fastighetsskatt      | -170 000       | 0              |
| <b>Summa</b>               | <b>601 236</b> | <b>731 873</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier      | 31 304         | 86 321         |
| Förbrukningsmaterial         | 3 980          | 473            |
| Personbilskostnader          | 42 541         | 77 880         |
| Telekommunikation            | 10 611         | 1 835          |
| Datakommunikation            | 57 698         | 11 393         |
| Övriga förvaltningskostnader | 68 331         | 57 483         |
| Juridiska kostnader          | 2 880          | 0              |
| Revisionsarvoden             | 54 379         | 5 000          |
| Styr.möte/stämma/städdag     | 24 043         | 14 383         |
| Ekonomisk förvaltning        | 105 181        | 308 159        |
| Mättningskostnader           | 73 818         | 0              |
| Konsultkostnader             | 0              | 9 026          |
| <b>Summa</b>                 | <b>474 766</b> | <b>571 953</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 93 600         | 105 000        |
| Sociala avgifter | 27 287         | 32 991         |
| <b>Summa</b>     | <b>120 887</b> | <b>137 991</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 5 689 191        | 3 518 203        |
| Övriga räntekostnader                               | 87 844           | 6 216            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>5 777 035</b> | <b>3 524 419</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 965 300 000        | 395 473 124        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 569 826 876        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>965 300 000</b> | <b>965 300 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -3 865 842         | 0                  |
| Årets avskrivning                             | -7 714 704         | -3 865 842         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-11 580 546</b> | <b>-3 865 842</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>953 719 454</b> | <b>961 434 158</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>456 078 188</i> | <i>456 078 188</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 347 600 000        | 347 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 365 400 000        | 382 400 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>713 000 000</b> | <b>730 000 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|-------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto       | 74             | 2 445            |
| Momsfordran       | 0              | 2 739 464        |
| Övriga fordringar | 111 932        | 124 197          |
| <b>Summa</b>      | <b>112 006</b> | <b>2 866 106</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 102 472        | 253 678        |
| Fastighetsskötsel                                   | 19 477         | 32 516         |
| Städning                                            | 0              | 64 103         |
| Försäkringspremier                                  | 31 239         | 40 267         |
| Förvaltning                                         | 29 043         | 26 323         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>182 231</b> | <b>416 887</b> |