

Brf Långe Jan 2

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2024



HkdQRzigxl-rkxOQRGjell

Årsredovisning för  
**Brf Långe Jan 2 i Stockholm**  
769616-5229

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Noter till resultaträkning	12-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Långe Jan 2 i Stockholm (769616-5229) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Långe Jan 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Arkövägen 1-29 / Garage Arkövägen / Kärrtorpsvägen 8-10 / Lokal Arkövägen / Parkeringsplats Arkövägen. Långe Jan 2 byggdes år 1949.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2049-01-01.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2071-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
86	Lägenheter, bostadsrätt	6 173
3	Lägenheter, hyresrätt	209
7	Lokaler, hyresrätt	320
8	Antal p-platser	
53	Antal garage	

I föreningens tomträtt ingår en stor byggnad som är en nedlagd panncentral som tidigare försörjt stora delar av Kärrtorp med värme. Byggnaden är såld till Svenska Hus i Kärrtorp AB för att omvandlas till bostäder. Bolaget planeras tillträda 1 juli 2025. I samband med detta kommer flertalet garage inte längre förfogas över av föreningen. Under 2025 kommer en tidigare hyreslägenhet att bjudas ut till försäljning. Föreningen står även i färd med att omvandla en tidigare lokal till lägenhet under 2025. Under året har Föreningen gjort en lokalinventering och korrigerat uppgifter om lokalyta. Under 2025 kommer ytterligare lokaler att omdisponera för att skapa bättre anpassade utrymmen för föreningens gemensam förvaring och verksamhet samt mer attraktiva uthyrningsobjekt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-20. På stämman deltog 30 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-01-15. 62 medlemmar deltog. 1) Omvandling av tvättstuga och lokal till lägenhet. Stämman gav bifall till förslaget

2) Anläggning av 10-25 p-platser. Stämman avlog förslaget. I och med avslaget gav stämman även styrelsen rätt att förhandla bort blockhyra av p-platser med Svenska Hus i Kärrtorp AB som kommer att ta över den nya tomträtten vid den gamla panncentralen.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Hägglund Henrik	Ordförande
Sundelius Anna	Kassör
Gratte Carl-Henrik	Ledamot
Axén Albin	Ledamot
Linnér Marcus	Ledamot
Strandroos Lisa	Ledamot
Hedberg Ester	Suppleant
Haddad Erik Robert	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gratte Carl-Henrik, Hedberg Ester, Strandroos Lisa och Sundelius Anna.

Föreningens firma tecknas av Gratte Carl-Henrik, Axén Albin, Linnér Marcus, Hägglund Henrik, Strandroos Lisa och Sundelius Anna.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av  
ledamöterna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Zander Staffan.

Valberedningen har utgjorts av Josefin Lind (sammankallande), Ann Hultmark Fridner och Ilona Mozsi.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Uppdatering av skalskydd och byte av cylindrar och nycklar till samtliga utrymmen
2022-2024	Stambyte horisontella avloppsledning, dränering och förnyelse anläggningar såsom murar, markbeläggningar och rabatter samt eget omhändertagande av dagvatten.
2022	Spolning av vertikala stammar
2021	Byte av underdimensionerade stuprör Arkövägen 1
2021	Byte av takfönster och tätningar
2021	Radonmätning i lägenheter och källare
2021	Åtgärdat fuktskador i fasad samt därtill tillhörande fuktskador i två lägenheter Arkövägen 1
2021	Byte av takfläkt till restauranglokalen, samt översyn av luftflöden i lokalen.
2021	Byte av värmepump i panncentralen som försörjer ca 1/3 av föreningens lägenheter.
2021	Identifiering av orsaken till rinnande vatten i panncentralen, läckan är belägen i grannfastighet och åtgärdad.
2020	Filmning av horisontella avloppsstammar i källarplan

	inför förnyelse
2020	Byte av värmepump och kalibrering av undercentraler
2020	Trädbeskärning
2020	Takbesiktning
2019	Byte av vattenventiler och isolering av värmerör i källaren
2019	Färdigställanden av föreningens skyddrum
2017-2018	Omvandling av lokal Arkövägen 21 till bostadsrätt, renovering av lokalen
2017	Totalrenovering av Jesses Krog, basic brandskyddskontroll
2016-2017	Renovering av hyreslägenheter
2016	Dränering Arkövägen 1
2016	Installation av portkodsutrustning
2016	Byte av frånluftsfläktar
2015	Byte av takfläktar och fläktsystem tvättstuga
2015	Förstärkt pelarna mellan garagen på framsidan samt i valv Arkövägen 9-11
2013-2014	Renovering av trapphus
2013	Dränering längs vissa delar av fastigheten
2012	Ny el i källaren
2011-2012	Tillägg av ytterligare fönsterbågar i aluminium
2011	Förnyelse av garagetak
2010	Sophantering, tvättstuga stambyte
2009	Installation av bredband via fiber
2005-2010	Stambyte i kök och badrum
2005	Nya elstigar
1998	Omläggning av tak
1983	Omläggning av tak
1983	Balkongrenovering
1982	Tilläggsisolering av vinden

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-2030	Fasadrenovering, byte av stuprör, balkongräcken mm
2026-2030	Målning av källargångarnas golv och väggar samt byte av lysarmaturer
2026-2030	Byte inkommande elkabel
2026-2030	Byte fjärrvärmecentral

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 30 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 122 st. Under året har 8 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 118 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsskötel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Snöröjning	Qualitet Haninge AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trapphusstädning	GPK Nord Allservice AB (Avslutat)
Trapphusstädning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Gruppanslutning bredband	Ownit

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det omfattande projektet som rör stambyte av avloppsledningar, nya dräneringsledningar, eget omhändertagande av dagvatten samt förnyelse av anläggningar runt entréer och garage slutförts.

Föreningens även

- uppdaterat skalskyddet i fastigheten. Samtliga låscylinrar till portar, övriga ingångar, gemensamma utrymmen samt utrymmen för anläggningar, skyddsrum etc har bytts.
- genomfört gruppanslutning av bredband med Ownit som leverantör.
- skrivit ett nytt förvaltningsavtal för totalförvaltning på 1 år med Fastighetsägarna Service. Under året har föreningen även tecknat avtal med Fastighetsägarna Service för trappstädning.
- genomfört hyreshöjning för de kvarvarande hyresgästerna i föreningen.
- gjort en genomgång och uppdatering av rutiner för bl.a ombyggnationer, andrahandsuthyrning, beställning av extra portnycklar, tecknat nytt avtal med hyresgästen Jesses Krog samt genomfört OVK.
- fått bygglov för att omvandla tidigare lokal till lägenhet.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen genomför renovering och förbereder för försäljning av tidigare hyreslägenhet.

Föreningen har inlett arbetet med att bygga om en tidigare kombinerad lokal och tvättstuga till lägenhet som därefter kommer att bjudas ut till försäljning.

Föreningen har enats med Svenska Hus, som avser att bygga lägenheter på den del av fastigheten som idag utgörs av den gamla panncentralen, om ett avtal för slutförande. Datum för överlåtelse är beslutat att ske den 1 juli 2025. Därmed kommer fastigheten avstyckas, påverkade garage- och p-platsavtal överlåtas samt avskiljning av värme, vatten och el att genomföras.

## Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär.

### Flerårsöversikt

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning (tkr)	7 375	5 939	5 467	5 040
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 847	-19 614	-6 675	-1 765
Soliditet (%)	52,5	52,5	72,9	76
Årsavgifter kr/kvm	1 015	779	705	657
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 176	5228	2732	2698
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 684	6751	3528	3570
Räntekänslighet %	7	9	5	5
Energikostnad kr/kvm	211	234	213	222
Sparande per kvm	76	-30	93	-48
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	85	80	79	76

Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	79 341 694	11 584 659	1 507 146	-23 518 359	-19 614 006	49 301 134
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			-1 507 146	1 507 146		
Balanseras i ny räkning				-19 614 007	19 614 006	
Årets resultat					-1 846 719	-1 846 719
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>79 341 694</b>	<b>11 584 659</b>	<b>-</b>	<b>-41 625 218</b>	<b>-1 846 719</b>	<b>47 454 416</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<b><i>Förslag till resultatdisposition</i></b>	
Balanserat resultat	-41 625 218
Årets resultat	-1 846 720
<b>Totalt</b>	<b>-43 471 938</b>
Avsättning till yttre fond (0,3% av tax-värde)	408 405
Uttag ur yttre fond	-408 405
Balanseras i ny räkning	-43 471 938
<b>Summa</b>	<b>-43 471 938</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 374 748	5 939 338
Övriga rörelseintäkter	3	6 639	62 199
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 381 387</b>	<b>6 001 537</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-5 794 660	-22 061 903
Övriga externa kostnader	5	-189 779	-578 342
Personalkostnader och arvoden	6	-208 958	-208 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 228 636	-1 251 276
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 422 033</b>	<b>-24 100 479</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-40 646</b>	<b>-18 098 942</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87 978	184 664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 894 051	-1 699 728
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 806 073</b>	<b>-1 515 064</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 846 719</b>	<b>-19 614 006</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 846 719</b>	<b>-19 614 006</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 846 719</b>	<b>-19 614 006</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	86 689 523	87 812 010
Inventarier, maskiner och installationer	8	322 673	428 822
Summa materiella anläggningstillgångar		87 012 196	88 240 832
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		87 012 196	88 240 832
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 653	5 234
Övriga fordringar		51 704	128 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		359 430	328 711
Avräkningskonto Fastighetsägarna	9	1 119 505	1 751 659
Summa kortfristiga fordringar		1 545 292	2 213 648
<b>Kassa och bank</b>	10	1 779 228	3 496 612
Kassa och bank		1 779 228	3 496 612
Summa kassa och bank		1 779 228	3 496 612
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 324 520	5 710 260
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		90 336 716	93 951 092

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 926 353	90 926 353
Fond för yttre underhåll		-	1 507 146
Summa bundet eget kapital		90 926 353	92 433 499
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-41 625 218	-23 518 359
Årets resultat		-1 846 719	-19 614 006
Summa fritt eget kapital		-43 471 937	-43 132 365
<b>Summa eget kapital</b>		47 454 416	49 301 134
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 000 000	19 896 403
Summa långfristiga skulder		10 000 000	19 896 403
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	31 260 103	21 779 888
Leverantörsskulder		480 808	2 063 380
Skatteskulder		21 157	21 945
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 120 232	888 342
Summa kortfristiga skulder		32 882 300	24 753 555
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		90 336 716	93 951 092

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-40 645	-18 098 942
Avskrivningar	1 228 636	1 251 276
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 806 075	-1 515 064
	<u>-618 084</u>	<u>-18 362 730</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-618 084</b>	<b>-18 362 730</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-9 419	-15 077
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	45 621	983
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-1 582 572	-720 776
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	231 104	-151 746
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 933 350</b>	<b>-19 249 346</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna nya långfristiga lån	-	20 000 000
Amortering av låneskulder	-416 188	-103 597
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-416 188</b>	<b>19 896 403</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 349 538</b>	<b>647 057</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 248 271</b>	<b>4 601 214</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 898 733</b>	<b>5 248 271</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)  
Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	100 år	(100 år)
Ombyggnad	100 år	(100 år))
Markanläggning	2%	(2%)
Anslutningsavgifter	10%	(10%)
Byggnadsinventarier	5%	(5%)
Maskiner & Inventarier	10-20%	(10-20%)

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Noter till Resultaträkning

#### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	6 268 560	4 807 416
Hyror	1 097 583	1 123 155
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 045	8 767
Övriga hyresintäkter	1 560	-
	<b>7 374 748</b>	<b>5 939 338</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Statliga bidrag	-	31 618
Övrigt	6 639	30 581
<b>Summa</b>	<b>6 639</b>	<b>62 199</b>

#### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	69 130	273 901
Städning	154 358	175 567
Tillsyn, besiktning, kontroller	82 473	52 433
Trädgårdsskötsel	65 922	36 986
Snöröjning	88 513	137 293
Sotning	17 963	21 738
Reparationer	225 703	113 999
Vattenskada, vändning av lev skuld från 2017 där arbete ej genomfördes	-	-625 000
EI	148 013	193 683
Uppvärmning	1 537 019	1 383 830
Vatten	-3 316	287 273

Sophämtning	259 620	156 984
Försäkringspremie	130 541	140 891
Tomträttsavgäld	878 020	878 020
Fastighetsavgift bostäder	145 070	141 421
Fastighetsskatt lokaler	91 350	91 350
Övriga fastighetskostnader	36 138	10 067
Kabel-tv/Bredband/IT	81 552	52 174
Förvaltningsarvode ekonomi	-	25 563
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 088	3 452
Panter och överlåtelse	15 341	6 563
Förvaltningsarvode teknik	-	32 822
Teknisk förvaltning utöver avtal	75 091	34 612
Total förvaltning	383 631	273 610
Juridiska åtgärder	65 063	-
Övriga externa tjänster	20 648	40 874
	<u>4 570 931</u>	<u>3 940 106</u>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	85 239	-
Gemensamma utrymmen	964	-
VA/Sanitet	14 602	-
Ventilation	19 593	-
Stambyte, dränering och markarbeten	1 011 662	18 121 797
Lås	91 669	-
	<u>1 223 729</u>	<u>18 121 797</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b><u>5 794 660</u></b>	<b><u>22 061 903</u></b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	4 587	233
Lokalhyra	1 550	-
Konsultarvode	142 783	176 408
Besiktningskostnader	18 777	376 587
Revisionsarvode	22 082	25 114
<b>Summa</b>	<b><u>189 779</u></b>	<b><u>578 342</u></b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	159 000	159 000
Sociala kostnader	49 958	49 958
	<u>208 958</u>	<u>208 958</u>

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal.

## Noter till Balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	103 500 037	103 500 037
	<u>103 500 037</u>	<u>103 500 037</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 688 027	-14 565 487
-Årets avskrivning enligt plan	-1 122 487	-1 122 540
	<u>-16 810 514</u>	<u>-15 688 027</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>86 689 523</b>	<b>87 812 010</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	74 600 000	74 600 000
Mark	61 535 000	61 535 000
	<u>136 135 000</u>	<u>136 135 000</u>
Bostäder	127 000 000	127 000 000
Lokaler	9 135 000	9 135 000
	<u>136 135 000</u>	<u>136 135 000</u>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	832 875	832 875
-Installationer	792 184	792 184
	<u>1 625 059</u>	<u>1 625 059</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 196 237	-1 067 501
-Årets avskrivning enligt plan	-106 149	-128 736
	<u>-1 302 386</u>	<u>-1 196 237</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>322 673</b>	<b>428 822</b>

### Not 9 Avräkningskonto Fastighetsägarna

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 119 505	1 751 659
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 119 505</b>	<b>1 751 659</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB sparkonto	1 779 228	3 496 612
<b>Summa</b>	<b>1 779 228</b>	<b>3 496 612</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Ränteändringsdag	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31		Skuldbelopp 2023-12-31
SBAB	2028-03-17	4,44%	10 000 000	-	10 000 000
SBAB	2025-07-21	4,06%	9 850 000	-100 000	9 950 000
SBAB	2025-08-19	3,74%	11 632 606	-177 280	11 809 886
SBAB	2025-11-17	4,43%	9 777 497	-138 908	9 916 405
			<b>41 260 103</b>	<b>-416 188</b>	<b>41 676 291</b>
Varav kortfristig del			-31 260 103		-21 779 888
Varav långfristig del			-10 000 000		-19 896 403
			-41 260 103		-41 676 291

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 800 000	41 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>41 800 000</b>	<b>41 800 000</b>

### Not 13 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Henrik Hägglund  
Styrelseordförande

Marcus Linnér  
Styrelseledamot

Albin Axén  
Styrelseledamot

Lisa Strandroos  
Styrelseledamot

Anna Sundelius  
Styrelseledamot

Carl-Henrik Gratte  
Styrelseledamot

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

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor

Kommentar:  
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

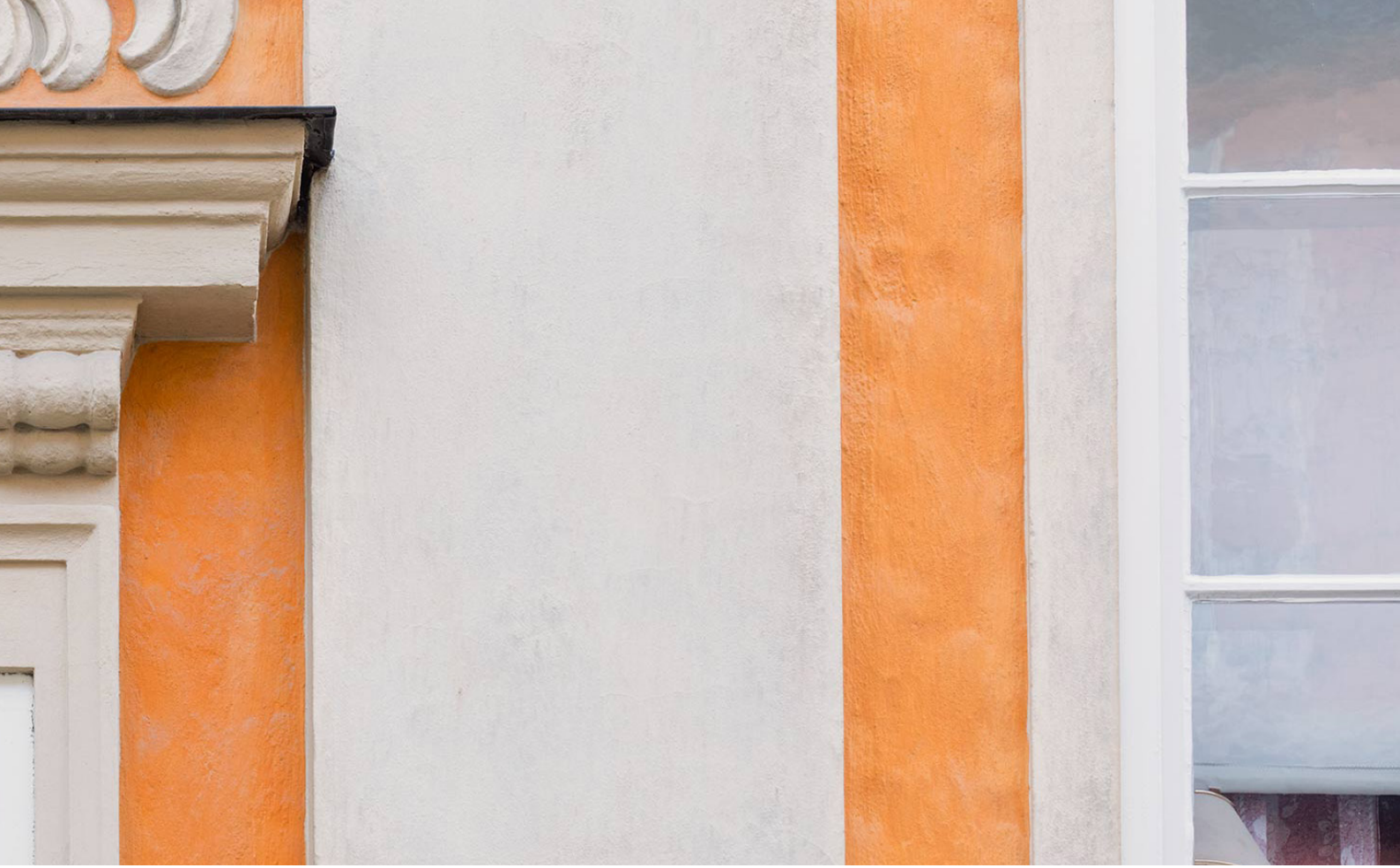
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.