

# Årsredovisning

RB BRF Styrmannen  
Org nr: 785000-3539

2024-01-01 – 2024-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Styrmanen får härmed upprätta 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 har sitt säte i Gävle Kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är – 274 tkr. Under 2024 så har kostnader för drift samt reparationskostnaderna ökat. Föreningen har under året fortsatt med att göra underhåll i sina loftgångar och det påverkar årets resultat. Räntekostnaderna har ökat något något under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 677 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 404 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. Istället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna blir högre.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brynäs 96:6 och 96:7 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 148 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastigheternas adress är Styrmansgatan 8-10 och 14-16 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
2	38	82	26	148

### Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
2	2	24	57

Total tomtarea	10 928 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	9 664 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	413 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	81 512 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 512 000 kr

Intäkter från loalhyrorna utgör 0,55 % av föreningens nettomsättning.

RB Brf Styrmannen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### **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 674 tkr och planerat underhåll för 1 274 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i oktober 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 827 tkr/år. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 598 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Cykeltak	2020
Hissar	2020
Spolning	2020
Gjutning trapp	2020
Målning källare	2021
Värmestamsventiler	2021
Grundvattenpumpar	2021
Blomlåda	2021
Belysningsbyte	2022
Hissar	2022
Passersystem	2022
Loftgångar	2023
Belysning & låssystem samt filmning och spolning av rör	2023
Omsalning av vissa fönster	2023
Portautomatik på vissa garageportar	2023

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Loftgångar försättning	999 704
Byte av stamventiler	166 699
Omsalning av vissa fönster	67 163
Flaggstång	22 325

**Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Byte av samtliga elmätare	258 515
Tvättmaskiner	172 381
Underhåll av hissar	418 382
Passersystem	71 097
Belysning i källaren	68 571

Ovan underhåll av komponenter påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar.  
(Se not 7 och 10-11 i balansräkningen)

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

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fredrik Qvarfort	Ordförande	2025
Jesper Grandien	Sekreterare	2026
Kurt Sjöström	Vice ordförande	2026
Birgitta Gustavsson	Ledamot	2025
Thomas Beckman	Ledamot	2025
Erik Hedlund	Ledamot Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Amanda Borglund	Suppleant	2025
Leif Wahlström	Suppleant	2025
Roger Brodin	Suppleant	2025

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Kristian Segerstedt, BOREV Revision AB	Revisor
Erika Söderström	Förtroendevald revisor

**Valberedning**

Bernt-Ove Franzén  
Matti Hansson

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan”.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 184 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 183 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-02-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgift med 5 % from 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

**Upplysning om förlust:**

Föreningen har under 2023 och 2024 renoverat sina loftgångar som dragit ut på tiden och blivit mer kostsamt än beräknat. Arbetet som kvarstår nu är endast garantiåtgärder. Föreningen jobbar långsiktigt med att upprätthålla föreningens ekonomi och har i och med budget för kommande räkenskapsår beslutat att höja årsavgifterna med 5% vilket ger en ökad intäkt om 275 tkr. Föreningen kommer även att se över sina kostnader för en mer trimmad organisation.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 347	7 034	6 815	6 757	6 669
Resultat efter finansiella poster*	-271	-1 601	-11	822	784
Soliditet %*	22	26	31	31	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	94	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	721	691	666	659	652
Energikostnad kr/kvm*	226	228	237	206	177
Sparande kr/kvm*	166	172	141	155	216
Skuldsättning kr/kvm*	1 376	1 391	1 407	1 422	1 438
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 435	1 451	1 467	1 483	1 499
Räntekänslighet %*	2,0	2,1	2,2	2,2	2,3

\* obligatoriska nyckeltal

## 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelseavgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	297 670	30 000	9 315 093	-2 479 597	-1 601 471
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 601 471	1 601 471
Reservering underhållsfond			598 000	-598 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 274 072	1 274 072	
Årets resultat					-273 525
<b>Vid årets slut</b>	<b>297 670</b>	<b>30 000</b>	<b>8 639 021</b>	<b>-3 404 996</b>	<b>-273 525</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 081 068
Årets resultat	-273 525
Årets fondreservering enligt stadgarna	-598 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 274 072
<b>Summa</b>	<b>- 3 678 521</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 678 521**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 347 457	7 034 415
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 401	170 143
<b>Summa</b>		<b>7 360 858</b>	<b>7 204 558</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 953 133	-7 367 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-575 935	-579 742
Personalkostnader	Not 6	-274 928	-375 489
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-677 146	-374 046
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 481 141</b>	<b>-8 697 229</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-120 283</b>	<b>-1 492 671</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	85 943	63 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-239 185	-173 355
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-153 242</b>	<b>-108 799</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-273 525</b>	<b>-1 601 471</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-273 525</b>	<b>-1 601 471</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 11	16 904 234	16 706 046
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	979 616	866 005
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 883 850</b>	<b>17 572 050</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	74 000	74 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 000</b>	<b>74 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 957 850</b>	<b>17 646 050</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	17 431	504
Övriga fordringar	Not 15	195 715	231 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	433 238	399 524
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>646 384</b>	<b>631 619</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 248 355	2 935 777
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 248 355</b>	<b>2 935 777</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 894 738</b>	<b>3 567 396</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 852 589</b>	<b>21 213 446</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	327 670	327 670
Fond för yttre underhåll	8 639 021	9 315 093
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 966 691</b>	<b>9 642 763</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-3 404 996	-2 479 597
Årets resultat	-273 525	-1 601 471
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 678 521</b>	<b>-4 081 068</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 288 170</b>	<b>5 561 695</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 560 655
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 560 655</b>	<b>8 013 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 302 605
Leverantörsskulder	Not 19	526 430
Skatteskulder	Not 20	63 999
Övriga skulder	Not 21	204 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	905 913
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 003 763</b>	<b>7 638 201</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>20 852 589</b>	<b>21 213 446</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-120 283	-1 492 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	677 146	374 046
	<strong>556 863</strong>	<strong>-1 118 626</strong>
Erhållen ränta	85 943	64 555
Erlagd ränta	-209 958	-173 487
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>432 848</strong>	<strong>-1 227 557</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 765	-46 336
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	40 364	209 713
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>458 448</strong>	<strong>-1 064 180</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-745 468	0
Investeringar i inventarier	-243 478	-98 375
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-988 946</strong>	<strong>-98 375</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-156 924	-156 924
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-156 924</strong>	<strong>-156 924</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-687 422	-1 319 479
Likvida medel vid årets början	2 935 777	4 255 256
Likvida medel vid årets slut	2 248 355	2 935 777
Kassa och Bank BR	2 248 355	2 935 777

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2023 har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-137
Installationer	Linjär	5-30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 531 079	5 370 218
Hyror, bostäder	51 828	51 828
Hyror, lokaler	35 930	36 390
Hyror, garage	134 785	116 064
Hyror, p-platser	141 000	141 150
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-26 400	-15 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 585	-2 815
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	-2 350
Bränsleavgifter, bostäder**	551 661	555 972
Elavgifter**	456 928	331 694
Kabel-tv-avgifter**	429 200	422 926
Övriga lokalintäkter	2 050	0
Övriga ersättningar	41 281	30 238
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 347 457</b>	<b>7 034 415</b>

\* I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten och förråd.

\*\* Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgifter i flerårsöveriskten

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	165 768
Övriga rörelseintäkter	-2 760	4 375
Försäkringsersättningar	16 161	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>13 401</b>	<b>170 143</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
Underhåll	-1 274 072	-2 963 956
Reparationer	-673 521	-574 307
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-252 320	-246 292
Försäkringspremier	-194 604	-163 313
Kabel- och digital-TV	-427 272	-429 554
Återbäring från Riksbyggen	500	4 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-54 874	-14 119
Serviceavtal, Home solution, & Lås & Nyckel	-50 948	-18 153
Obligatoriska besiktningar, OVK samt hissar	-62 676	-17 862
Bevakningskostnader	-53 326	-44 893
Snö- och halkbekämpning	-84 875	-69 250
Statuskontroll	-5 500	-5 419
Förbrukningsinventarier	-16 064	-13 435
Fordons- och maskinkostnader	-2 210	0
Vatten	-570 784	-440 829
Fastighetsel	-574 865	-733 296
Uppvärmning	-1 127 959	-1 122 631
Sophantering och återvinning	-236 582	-269 039
Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel, utemiljö, städning mm	-291 182	-246 006
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 953 133</b>	<b>-7 367 953</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-437 610	-422 270
Hyra inventarier & verktyg, hjärtstartare	-4 320	-5 220
Resekostnader	0	-377
IT-kostnader	-161	-9 839
Arvode, yrkesrevisorer	-16 325	-13 500
Övriga förvaltningskostnader, övergång till K3, fastighetsdeklaration mm	-46 601	-20 236
Kreditupplysningar	-3 058	-7 381
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 392	-24 413
Kontorsmateriel	-1 302	-1 004
Telefon och porto	-10 180	-8 578
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-358	-110
Medlems- och föreningsavgifter	-11 100	-11 100
Bankkostnader	-4 786	-5 555
Övriga externa kostnader	-9 742	-50 160
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-575 935</b>	<b>-579 742</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-29 596	-82 152
Styrelsearvoden	-114 300	-111 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-88 600	-92 000
Övriga kostnadsersättningar	-213	-740
Pensionskostnader	3 506	-3 506
Sociala kostnader	-45 725	-85 641
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-274 928</b>	<b>-375 489</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-547 280	-246 441
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 437	-3 046
Avskrivning Installationer	-128 430	-124 559
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-677 146</b>	<b>-374 046</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 480
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>1 480</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton, placering hos SBAB	82 402	578
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	57 411
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	201	938
Övriga ränteintäkter	3 340	4 148
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>85 943</b>	<b>63 075</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-239 085	-172 160
Övriga räntekostnader	-100	-1 195
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-239 185</b>	<b>-173 355</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	29 572 876	29 572 876
Mark	1 150 000	1 150 000
Markanläggning	339 790	339 790
	<b>31 062 666</b>	<b>31 062 666</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader, nya elmätare	745 468	0
	<b>745 468</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>31 808 134</b>	<b>31 062 666</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-14 016 830	-13 770 389
Mark	-339 790	-339 790
	<b>-14 356 620</b>	<b>-14 110 179</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-547 280	-246 441
	<b>-547 280</b>	<b>-246 441</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 903 900</b>	<b>-14 356 620</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>16 904 234</b>	<b>16 706 046</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	15 754 234	15 556 046
Mark	1 150 000	1 150 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	80 400 000	80 400 000
Lokaler	1 112 000	1 112 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>81 512 000</b>	<b>81 512 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>64 576 000</i>	<i>64 576 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 936 000</i>	<i>16 936 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 023 973	1 023 973
Installationer	2 041 799	1 943 424
	<b>3 065 772</b>	<b>2 967 397</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 065 772</b>	<b>2 967 397</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer och verktyg	172 381	97 375
Installation, låssystem	71 097	
	<b>243 478</b>	<b>97 375</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-1 023 973	-1 020 972
Installationer	-1 175 794	-1 051 235
	<b>-2 199 767</b>	<b>-2 072 162</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-1 437	-3 045
Installationer	-128 430	-124 559
	<b>-129 867</b>	<b>-127 604</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>979 617</b>	<b>866 005</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	170 945	0
Installationer	808 672	866 005

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	74 000	74 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>74 000</b>	<b>74 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	17 431	504
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>17 431</b>	<b>504</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	195 715	231 591
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>195 715</b>	<b>231 591</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	216 839	193 605
Förutbetalda driftkostnader	25 657	21 351
Förutbetalt förvaltningsarvode	114 079	109 403
Förutbetald kabel-tv-avgift	68 703	72 574
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	999
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 600	1 253
Förutbetalda leasingavgifter	360	339
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>433 238</b>	<b>399 524</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 793 862	2 211 460
Transaktionskonto	454 493	724 317
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 248 355</b>	<b>2 935 777</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 863 260	14 020 184
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-382 446	-90 720
Nästa års lån som ska villkorsändras till kreditinstitut	-2 920 159	- 5 915 914
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 560 655</b>	<b>8 013 550</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,80%	2025-01-30	2 870 914,00	0,00	31 204,00	2 839 710,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2022-01-30	3 045 000,00	0,00	35 000,00	3 010 000,00
STADSHYPOTEK	0,78%	2025-01-30	2 977 488,00	0,00	34 520,00	2 942 968,00
STADSHYPOTEK	4,39%	2026-07-30	2 119 483,00	0,00	23 948,00	2 095 535,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2027-03-01	3 007 299,00	0,00	32 252,00	2 975 047,00
<b>Summa</b>			<b>14 020 184,00</b>	<b>0,00</b>	<b>156 924,00</b>	<b>13 863 260,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 382 446 kr samt villkorsändra ett lån om 2 920 159 kr varför den delen av skulden totalt 3 302 605 kr kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	512 236	407 855
Ej reskontraförda leverantörsskulder	14 194	3 700
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>526 430</b>	<b>411 555</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	63 999	105 185
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>63 999</b>	<b>105 185</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Lån under betalning	48 972	0
Medlemmarnas reparationsfonder	61 673	70 708
Skuld för moms	40 981	76 379
Skuld sociala avgifter och skatter	53 190	9 505
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>204 816</b>	<b>156 592</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 614	35 018
Upplupna räntekostnader	40 874	11 647
Upplupna driftskostnader	0	10 875
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	220 379	0
Upplupna elkostnader	69 020	82 208
Upplupna värmekostnader	137 721	154 669
Upplupna kostnader för renhållning	346	5 028
Upplupna styrelsearvoden	43 330	111 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92	543
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	380 537	546 798
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>905 913</b>	<b>958 235</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	18 538 000	18 538 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Fredrik Qvarfort

\_\_\_\_\_  
Jesper Grandien

\_\_\_\_\_  
Thomas Beckman

\_\_\_\_\_  
Kurt Sjöström

\_\_\_\_\_  
Birgitta Gustavsson

\_\_\_\_\_  
Erik Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

\_\_\_\_\_  
Kristian Segerstedt  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Erika Söderström  
Förtroendevald revisor

