

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Carlandersplatsen 123
Org nr: 769604-6221

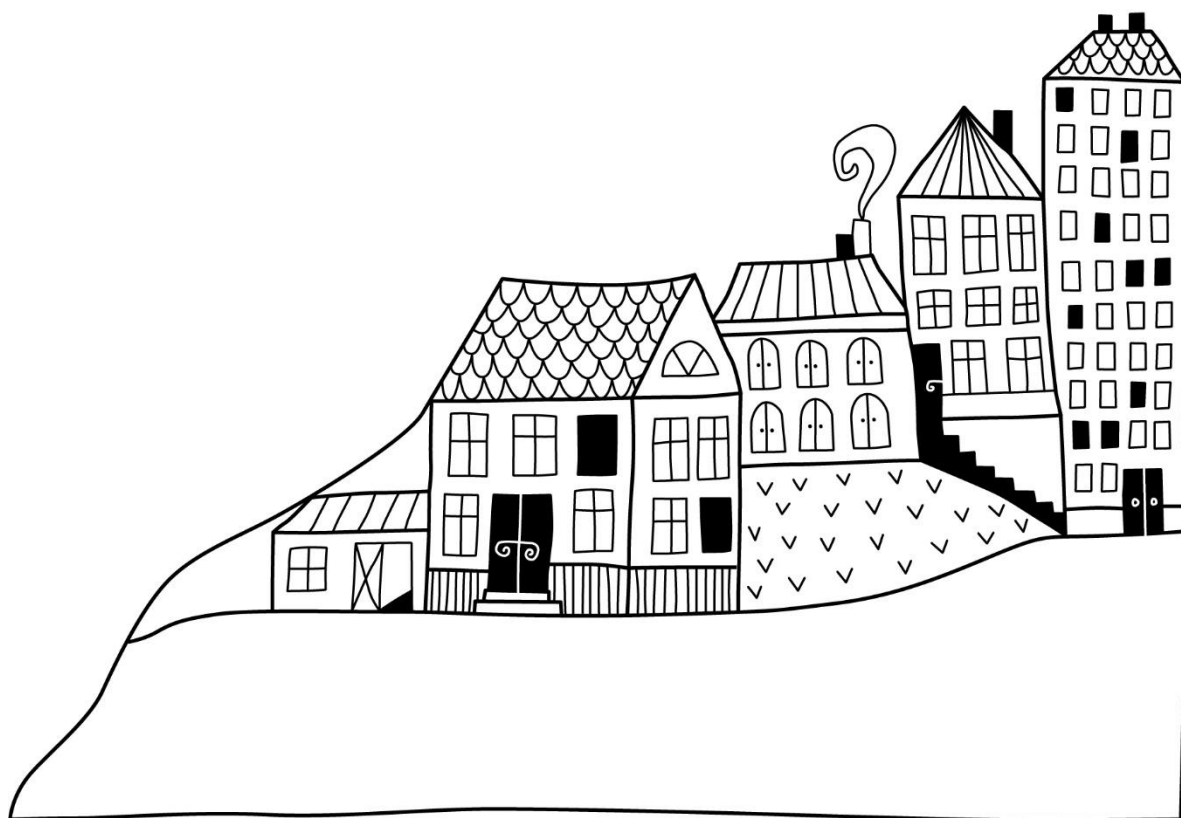
2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Carlandersplatsen 123 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-02.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Föreningen har under verksamhetsåret övergått till att tillämpa regelverket K3 vilket påverkat avskrivningarna. Byggnaden har komponentindelats och respektive komponent skrivs av utifrån dess livslängd. Mer info om detta finns under väsentliga händelser under räkenskapsåret. I resultatet ingår avskrivningar med 1848 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 718 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lorensberg 33:27 i Göteborgs Kommun. Fastigheten byggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar. Fastighetens värdeår är 1997. Byggnadens totalyta är enligt ekonomiskplan 4 269 kvm varav 4 147 kvm utgör lägenhetsyta och 122 kvm utgör lokalyta. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	15
3 rum och kök	5
4 rum och kök	5
5 rum och kök	4
6 rum och kök	3



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hyresrätt	1
Garage	2
Lokaler	2

Total tomtarea 1 013 m²

Årets taxeringsvärde 164 866 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 164 866 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 75 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har under verksamhetsåret övergått till att tillämpa regelverket K3. Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 37 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ombyggnad 3 st hissar	1 636 266

Planerat underhåll kommande år

Renovering av fastighetens yttre fasad. Renovering av inre fasad så som balkonger, loftgångar, altaner. Renoveringar av gemensamma utrymmen så som målning av källarutrymmen m.m och eventuellt byte av värmesystem.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Höglund	Ordförande	2025
Charlotta Sahlberg	Sekreterare	2025
Lars Schenatz	Ledamot	2025
Ewa Bjuvestig	Ledamot adjungerad	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gothia Revision Sören Maxén	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Kahl	2025
Per Örtendahl	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det ligger ett lagförslag om att alla Bostadsrättsföreningar ska ändra regelverk från K2 till K3. Då föreningen står inför stora underhåll de kommande åren har styrelsen beslutat att föreningen redan detta verksamhetsår ska övergå till att tillämpa regelverket K3. Detta regelverk innebär bland annat att fastigheten delas upp i komponenter, exempelvis stomme, fasad, tak och att de olika komponenterna skrivs av utifrån deras livslängd. Underhållskostnader för dessa komponenter ska i många fall aktiveras som en tillgång och skrivas av utifrån komponentens livslängd. Vid denna aktivering ska en eventuell äldre komponent tas bort ur balansräkningen. Då underhållskostnaden aktiveras som en tillgång påverkas resultaträkningen inte mer än med den årliga avskrivningen. Med avskrivningen sprids kostnaden ut på flera år istället för att belasta resultatet det året underhållet utförs. Resultaten blir därför mer rättvisande och jämförbart med tiden.

Underhållskostnaderna för hissarna har detta verksamhetsår aktiverats då arbetet avslutades under 2024.

Enligt regelverket som föreningen tillämpade, K2, redovisades fastigheten som en enda tillgång. Med K2 hade årets underhållskostnader för hissarna kostnadsförts och påverkat resultat negativt. Föreningen har visat ett negativt resultat de åren föreningen har haft större underhållskostnader och resultat hade inte varit jämförbart över tiden.

Kassaflödet är detsamma och har inte påverkats av bytet av regelverk.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 457 kr/m²/år.

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

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

Ordförande har ordet

Styrelsens sammansättning har förändrats under året då tre medlemmar har lämnat styrelsen, varav två på grund av avflyttning och en på grund av dödsfall. En ny ordinarie medlem har tillkommit och en adjungerad medlem har utsetts fram till föreningsstämman i maj 2025. Ytterligare en adjungerad medlem till föreningsstämman i maj 2025 kommer att utses i januari 2025.

Föreningen har en stabil ekonomi och en likviditet på drygt 6 mkr vid årets slut. För att öka avkastningen har ett belopp på drygt 2 mkr varit placerat till 3,75% ränta, vilket utgick i november 2024 och överfördes till sparkonto till 2,15% ränta. Ytterligare ett belopp på drygt 2 mkr är placerat till 3,35% ränta fram till mars 2025.

Medlemsavgiften höjdes med 3% den 1 januari 2024, och hyrorna för lägenhet, lokaler och garage höjdes i enlighet med avtal under våren 2024.

Föreningens lån på 8 mkr hos Nordea till 0,75% ränta är bundet till september 2025.

Styrelsen har ansett och anser, att det har varit bättre att behålla likviditeten för framtida underhållsarbeten i stället för att lösa lånet i förtid.

Dylika underhållsarbeten har genomförts under 2024 i form av renoveringar av hissar, och kommer att genomföras under 2025 och 2026 i form av fasad- och balkongrenoveringar.

Diverse kostnadsposter som el, fjärrvärme, vatten och sophämtning har ökat betydligt under 2024, och kommer att fortsätta att öka under de kommande åren. Nytt elavtal tecknat med Göteborg Energi gäller för perioden april 2024 till mars 2025.

Diverse underhålls- och reparationsarbeten har utförts under 2024, varav det mest omfattande har varit renoveringar och uppgradering av fastighetens tre hissar till en total kostnad på 1,8 mkr. Bland andra sådana arbeten kan nämnas tätning av hissgrop samt montering av vattenpump för att hindra vattenintrång, uppgraderad trottoar utanför fastigheten med avrinningsrännor för vatten från befintliga stuprör, avtal med ny entreprenör för snöröjning av fastighetens trottoarer, samt i övrigt löpande underhåll av portar, balkonger, källarutrymmen, trapphus m.m.

En uppdatering av vår underhållsplan har genomförts under hösten för 10 respektive 30 år, i vilken nämnda fasad- och balkongrenovering för 2025 och 2026 är den viktigaste åtgärden på kort sikt.

Nya föreningsstadgar föreslogs och diskuterades vid föreningsstämman 2024, och kommer att presenteras en andra gång vid föreningsstämman 2025 för beslut.

Fortsatt korrespondens med Mark- och miljööverdomstolen har fortgått under året beträffande Wallenstams eventuella byggnation i närheten av vår fastighet. Domstolen beslut är ännu inte meddelat vid utgången av 2024.

Året har också innehållit sociala aktiviteter som städdagar, grantändning och glögg på 1:a advent, gårdsfest. En festkommitté har utsetts som har ansvarat för dessa evenemang. Dessutom har det arrangerats ett golfmästerskap. Styrelsen vill uppmana fler medlemmar att engagera sig och delta i dessa aktiviteter.

Hans Höglund
Ordförande

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 405	2 307	2 264	2 262	2 280
Resultat efter finansiella poster*	-1 130	-513	-354	117	221
Årets resultat	-1 130	-513	-354	117	221
Resultat exkl avskrivningar	718	-117	48	515	616
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	681	-905	-395	260	361
Balansomslutning	69 708	71 261	71 089	71 541	68 161
Soliditet %*	87	87	88	88	87
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	80	80	81	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	481	464	461	457	455
Energikostnad kr/kvm*	180	162	154	160	145
Sparande kr/kvm*	168	99	124	132	165
Skuldsättning kr/kvm*	1 874	1 874	1 874	1 874	1 874
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 977	1 977	1 977	1 977	1 977
Räntekänslighet %*	4,1	4,3	4,3	4,3	4,3

* 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	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	55 470 290	7 245 430	3 070 636	-3 272 121	-513 088
Disposition enl. årsstämmobeslut				-513 088	513 088
Reservering underhållsfond			37 000	-37 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-1 130 021
Vid årets slut	55 470 290	7 245 430	3 107 636	-3 822 209	-1 130 021

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 785 209
Årets resultat	-1 130 021
Årets fondreservering enligt stadgarna	-37 000
Summa	-4 952 230

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 952 230**

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

Upplysning vid förlust

Föreningen går under 2024 med negativt resultat som beror främst på grund av ökade avskrivningar som beror på att föreningen har gått över från K2 till K3. Styrelsen ser årligen över föreningens ekonomi vid budgetarbetet och bedömer föreningens intäkter efter det. Föreningen har ett positivt kassaflöde på sikt.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 405 478	2 306 888
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	48 731
Summa		2 405 778	2 355 619
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 386 580	-2 103 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 421	-238 536
Personalkostnader	Not 6	-190 426	-166 346
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 847 837	-395 790
Summa rörelsekostnader		-3 689 265	-2 904 388
Rörelseresultat		-1 283 487	-548 770
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		213 669	99 561
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-60 203	-63 880
Summa finansiella poster		153 466	35 681
Resultat efter finansiella poster		-1 130 021	-513 088
Årets resultat		-1 130 021	-513 088



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9*	63 191 811	63 403 382
Summa materiella anläggningstillgångar		63 191 811	63 403 382
Summa anläggningstillgångar		63 191 811	63 403 382
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		822	0
Övriga fordringar		146	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	91 127	394 632
Summa kortfristiga fordringar		92 095	394 737
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	6 424 146	7 463 329
Summa kassa och bank		6 424 146	7 463 329
Summa omsättningstillgångar		6 516 240	7 858 066
Summa tillgångar		69 708 051	71 261 448



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 715 720	62 715 720
Fond för yttre underhåll		3 107 636	3 070 636
Summa bundet eget kapital		65 823 355	65 786 355
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 822 209	-3 272 121
Årets resultat		-1 130 021	-513 088
Summa fritt eget kapital		-4 952 230	-3 785 209
Summa eget kapital		60 871 125	62 001 146
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	8 000 000
Summa långfristiga skulder		0	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 000 000	0
Leverantörsskulder		420 378	495 730
Skatteskulder		7 254	6 535
Övriga skulder		3 240	5 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	406 055	752 348
Summa kortfristiga skulder		8 836 926	1 260 302
Summa eget kapital och skulder		69 708 051	71 261 448



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 283 487	-548 770
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 847 837	395 790
	564 351	-152 980
Erhållen ränta	213 669	111 644
Erlagd ränta	-60 203	-61 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	717 817	-102 715
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	302 642	-342 778
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-423 376	683 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	597 082	237 694
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 636 266	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 636 266	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 039 184	237 694
Likvida medel vid årets början	7 463 329	7 225 635
Likvida medel vid årets slut	6 424 146	7 463 329



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.

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	8
Dörrar	Linjär	7
Elinstallationer	Linjär	12
Entrépartier	Linjär	11
Fasad	Linjär	7
Fönster	Linjär	23
Hiss	Linjär	29
Ytskikt	Linjär	7
Stomme	Linjär	173
Tak	Linjär	11
Tvätt utrustning	Linjär	9
Vatten och avlopp	Linjär	18
Ventilation	Linjär	8
Värmesystem	Linjär	17

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	1 845 756	1 791 984
Hyror, bostäder	133 396	127 277
Hyror, lokaler	252 072	236 640
Hyror, garage	49 842	47 520
Bränsleavgifter, bostäder	677	-410
Elavgifter	100 576	88 169
Debiterad fastighetsskatt-	15 708	15 708
Övriga ersättningar	7 449	12 634
Fakturerade kostnader	0	292
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	4
Summa nettoomsättning	2 405 478	2 319 818

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	35 801
Summa övriga rörelseintäkter	300	35 801

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-540 313
Reparationer	-74 638	-264 730
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 230	-80 631
Försäkringspremier	-99 342	-92 467
Kabel- och digital-TV	-84 939	-93 250
Serviceavtal	-13 538	-46 042
Obligatoriska besiktningar	-33 952	-6 011
Bevakningskostnader	-4 279	-8 028
Snö- och halkbekämpning	-7 500	0
Förbrukningsinventarier	-12 858	-15 636
Vatten	-113 107	-101 208
Fastighetsel	-178 386	-160 741
Uppvärmning	-478 563	-431 593
Sophantering och återvinning	-60 331	-111 619
Förvaltningsarvode drift	-142 918	-151 448
Summa driftskostnader	-1 386 580	-2 103 716



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-4 033
Förvaltningsarvode administration	-76 279	-123 711
Lokalkostnader	-1 600	0
IT-kostnader	-7 195	-3 221
Arvode, yrkesrevisorer	-25 251	-23 224
Övriga förvaltningskostnader	-43 954	-65 479
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 028	-14 816
Representation	-699	0
Kontorsmateriel	-6 899	-1 494
Konsultarvoden	-86 625	0
Bankkostnader	-4 292	-2 558
Övriga externa kostnader	-1 600	0
Summa övriga externa kostnader	-264 421	-238 536

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden inkl sociala kostnader*	-190 426*	-166 346
Summa personalkostnader	-190 426*	-166 346

*Faktiska kostnader för styrelsearvoden 124 086 kr och sociala avgifter 39 452 kr.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 847 837	-265 206
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-130 584
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 847 837	-395 790

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-60 000	-63 880
Övriga räntekostnader	-203	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-60 203	-63 880

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	53 041 109	53 041 109
Mark	15 148 587	15 148 587
Standardförbättringar	1 752 751	1 752 751
	69 942 447	69 942 447
Årets omklassificering till K3		
Byggnader	1 752 751	
Standardförbättringar	-1 752 751	
	0	
Årets anskaffningar		
Hissar	1 636 266	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 578 713	69 942 447
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 261 310	-4 996 104
Standardförbättringar	-1 277 755	-1 147 171
	-6 539 065	-6 143 275
Årets omklassificering till K3		
Byggnader	-1 277 755	0
Standardförbättringar	1 277 755	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 847 837	-265 206
Årets avskrivning standardförbättringar		-130 584
	-1 847 837	-395 790
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 386 902	-6 539 065
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 191 811	63 403 382
Varav		
Byggnader	48 043 224	47 779 801
Mark	15 148 587	15 148 587
Standardförbättringar	0	474 996



Taxeringsvärden

Bostäder	163 000 000	163 000 000
Lokaler	1 866 000	1 866 000

Totalt taxeringsvärde

164 866 000	164 866 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

82 334 000	82 334 000
------------	------------

varav mark

82 532 000	82 532 000
------------	------------

*Finns inga särskilda skäl för att göra en omräkning för jämförelseåret.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Upplupna ränteintäkter	51 788	0
Förutbetalda försäkringspremier	17 603	15 511
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 500	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	114	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 121	379 121

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

91 127	394 632
---------------	----------------

Not 11 Kassa och bank

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Nordea	0	3 076 458
Swedbank	1 093 965	1 632 797
Nordea	3 204 966	666 155
Nordea	2 038 607	2 000 000
Nordea	86 608	87 918

Summa kassa och bank

6 424 146	7 463 329
------------------	------------------

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Inteckningslån	8 000 000	8 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 000 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	8 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,75%	2025-09-16	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
Summa			8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00

*Senast kända räntesatser



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	42 103
Upplupna räntekostnader	2 500	2 500
Upplupna elkostnader	25 407	16 899
Upplupna vattenavgifter	9 469	8 679
Upplupna värmekostnader	62 072	66 456
Upplupna kostnader för renhållning	4 692	10 722
Upplupna revisionsarvoden	25 000	21 487
Upplupna styrelsearvoden	163 538	134 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	270 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	113 376	179 502
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	406 055	752 348

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 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

Hans Höglund

Charlotta Sahlberg

Lars Schenatz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-
Gothia Revision

Sören Maxén
Auktoriserad revisor

