

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 079 823	-1 908 877
Avskrivningar	532 345	704 772
Erlagd ränta och ränteintäkter	51 617	46 915
	<u>-2 495 861</u>	<u>-1 157 190</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 495 861	-1 157 190
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-1 071	23 459
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-67 514	-46 409
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-46 151	148 421
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-50 642	-458 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 661 239	-1 490 386
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	-	5 400 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	5 400 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-240 000
Årets kassaflöde	-2 661 239	3 669 614
Likvida medel vid årets början	4 628 291	958 677
Likvida medel vid årets slut	1 967 052	4 628 291

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

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 antal år tillämpas.

<i>Anläggningstillgångar</i>	2021	2020
Byggnad	80 år	80 år
Bredband	10 år	10 år
Yttre anläggning	10 år	10 år
Kodlås	15 år	15 år
Fasad	20 år	20 år
Markanläggning	15 år	15 år

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	1 081 752	1 079 138
Hyror	974 588	889 123
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 750	3 328
Övriga hyresintäkter	4 108	14 224
Summa	2 072 198	1 985 813

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	3 600	10 135
Övrigt	742	1 441
Summa	4 342	11 576

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	88 437	130 504
Städning	141 781	151 238
Tillsyn, besiktning, kontroller	39 169	96 954
Trädgårdsskötsel	8 692	8 652
Snöröjning	82 097	54 761
Reparationer	290 222	86 965
El	66 030	65 524
Uppvärmning	433 744	410 346
Vatten	178 458	104 898
Sophämtning	108 315	71 839
Försäkringspremie	59 854	58 761
Självrisk	195 000	-
Fastighetsavgift bostäder	65 200	63 560
Fastighetsskatt lokaler	85 020	85 020
Övriga fastighetskostnader	1 158 361	67 532
Kabel-tv/Bredband/IT	97 186	69 514
Förvaltningsarvode ekonomi	67 840	77 444
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	26 873	6 058
Panter och överlåtelse	12 731	5 146
Teknisk förvaltning utöver avtal	18 341	-
Juridiska åtgärder	62 835	106 735
Övriga externa tjänster	17 642	9 196
	3 303 828	1 730 647
Underhåll		
Bostäder	-	11 465
Lokaler	-	6 000
Gemensamma utrymmen	-	363 613
Tvättstuga	-	45 066
VA/Sanitet	-	5 969
Värme	29 433	11 819
El	25 290	-
Stambyte	522 124	-
Lås	-	24 150
Fönster	130 740	666 087
Övrigt	517 769	215 819
	1 225 356	1 349 988
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 529 184	3 080 635

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	2 739	2 453
Konsultarvode	64 163	94 293
Revisionarvode	27 932	24 113
Summa	94 834	120 859

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 583 925	29 583 925
-Byggnad	4 583 541	4 583 541
-Ombyggnad	15 930 250	15 930 250
-Mark	727 836	727 836
	50 825 552	50 825 552
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 186 235	-12 481 464
-Årets avskrivning enligt plan	-532 346	-704 772
	-13 718 581	-13 186 236
Redovisat värde vid årets slut	37 106 971	37 639 316
Taxeringsvärde		
	36 767 000	36 767 000
Byggnader	76 735 000	76 735 000
Mark	113 502 000	113 502 000
Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	8 502 000	8 502 000
	113 502 000	113 502 000

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	1 453 690	4 316 717
Summa	1 453 690	4 316 717

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek		2,62%	-	-	-
			-	-	-

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	-	-
	-	-

Föreningens lån har regleras under 2023.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 062 000	17 062 000
Summa ställda säkerheter	17 062 000	17 062 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Ort och datum

Thomas Göransson
Styrelseordförande

Michael Ulfendahl
Ledamot

James Martin
Ledamot

Petra Ringström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets 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.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MICHAEL ULFENDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: bf685b47e48ed7[...]bd1672e12e7b8

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-25 11:22:48 UTC



PETRA FRANCISKA RINGSTRÖM OXHAMRE

Styrelseledamot

Serienummer: dcef7f1cbad8d7[...]014e085af5611

IP: 185.81.xxx.xxx

2025-04-25 11:27:01 UTC



James Martin

Styrelseledamot

Serienummer: deefe368bd2cac[...]68a108441677a

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-04-25 11:47:33 UTC



Thomas Mattias Göransson

Styrelseordförande

Serienummer: e43730e9edd464[...]d70ae27f21a27

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-25 12:05:54 UTC



Bengt Ivar Beergrehn

Auktoriserad revisor

Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4

IP: 185.40.xxx.xxx

2025-04-25 12:59:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.