

Årsredovisning 2024

Brf Pälskragen

769617-4940



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pälskragen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-02. Stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Pälskragen 1	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF skadeförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 51 bostadsrätter om totalt 3 541 kvm och 8 lokaler om 725 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 572 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Hylberg	Ordförande
Nina Westerberg	Extern kassör
Alexandra Wikström	Styrelseledamot
Anders Bryngelsson	Styrelseledamot
Björn Erik Bökelund	Styrelseledamot
Kerstin Margareta Locknert	Styrelseledamot
Thiago Sena Dantas De Oliveira	Styrelseledamot
Lars Hylberg	Ledamot

Valberedning

Lars Olsson
Christina Grahn-Möller

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Martin Rana Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2010	Isolering av kulvert på mellangården
2011-2013	Radonåtgärder
2012	Byte av avloppsstam på Långbrodalsvägen
2012-2013	Renovering av hyreslägenheter för försäljning
2013	Målning av fönster på två hus.
2014	Målning av fönster på två hus
2014	Golv i två lokaler har gjutits.
2014	Renovering av tvättstuga, bastu och hyresgästers badrum.
2015	Stampolning utförd
2015	Renovering av skorsstenar
2015	Renovering av hyreslägenhet för försäljning
2015	Två trappor renoverade
2015	Radonfläktar installerade i ett hus
2015	Undercentral utbytt
2016	Målning av fasader och småhus
2016	Taköversyn
2016	Brandskyddsåtgärder
2016-2017	Radonarbete fortsätter
2017	Tilläggsisolering av vindar
2017	Fuktbesiktning utförd
2017	Justering och byte av termostater
2017	Renovering av lgh och försäljning
2017	Översyn av portar och byten av lås
2018-2019	Radonarbete fortsätter
2019	Renovering av trapp
2019	Stampolning
2019	Nya stuprör uppsatta och rensning av takrännor
2019	Skyddsrum besiktigade och åtgärder utförda enligt MSB normer
2020	Nytt staket taket runt sopmolukerna
2020	Elbesiktning
2020	OVK
2020	Renovering av trappor
2020	Radonarbete fortsätter
2024	Byte belysning vid alla ingångar till LED
2024	Byte lysrör i portar till LED
2024	Stampolning
2024	Två nya parkeringar till externa hyresgäster
2024	Köksrenovering hyresgäst

Planerade underhåll

2021-2026	Trapprenovering
2024-2025	Radonmätning
2025-2026	Målning av fönster/fönsterbyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Fortum värme AB
Försäkring	IF
Mäklare (uppsagd 2024)	Stockholm Lokalförmedling AB
Snöskottning	Två smålänningar
Sophantering	PreZero
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Städning	Städpoolen AB
Teknisk förvaltning	Svanströms
TV	Tele2
Trädgård	Svensk utemiljö
Trädgård	Stockholm trädvård
Nycklar	Bergs lås AB
Tvättstuga	Hushållsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Under året drabbades föreningen av en sprucken stam utanför Blackensvägen 18. Detta bidrog till att vi fick renovera ett badrum, lägenhetsnummer: 2461-1019 till en kostnad av ca 500.000 kr varav ca 150 000 kr belastade 2023 års räkenskaper och ca 350 000 kr belastade 2024 års räkenskaper. Efter åldersavdrag fick vi tillbaka 40.000 kr från försäkring. Därtill behövde vi gräva upp och byta rör utanför Blackensvägen 18 samt dränera de fuktskador som kom i och med den spruckna stammen. Kostnad för detta arbete låg på ca 400.000 kr. Efter kontakt med försäkringsbolag, IF, har vi fått tillbaka ca 230.000 kr, vilket har återbetalats under första hälften av 2025.
- I början på sommaren upptäcktes ett sprucket avloppsrör utanför Blackensvägen 26 där vi fick gräva upp och dränera. Kostnad för arbetet uppgick till 75.200 kr.
- Då det visade sig att en av våra externa lokalhyresgäster utnyttjade lokalen för boende sa vi upp avtalet med omedelbar verkan (JByggpartner, Blackensvägen 10). Detta ledde till förlust av förväntade lokalintäkter.
- Under året har vi haft extra juridiska kostnader i samband med andrahandsuthyrningar.
- I samband med trapprenovering på Långbrodalsvägen uppstod buller som störde vår externa lokalhyresgäst, Älvsjö Hårstudio. Efter diskussion kom vi överens om att kompensera lokalhyresgästen som slapp betala en månadshyra.

Förändringar i avtal

- Under året pausades arbetet med arborist (Svensk utemiljö) men som upptas 2025.
- Då flera felaktigheter har uppkommit med avtal för externa hyresgäster har vi sagt upp avtalet med Lokalbyrån.

Övriga uppgifter

- Nya styrelsemedlemmar: Alexandra Wikström, Anders Bryngelsson och Björn Bökelund
- Ny ordförande: Maria Hylberg

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 202 262	3 148 387	2 658	2 687
Resultat efter fin. poster	-585 382	-853 920	-827	-2 692
Soliditet (%)	98	98	98	90
Yttre fond	-	35 661	-	551
Taxeringsvärde	83 288 000	83 288 000	83 288	74 563
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	669	669	548	557
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,3	72,1	70,5	67,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	1 072
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	816
Sparande per kvm totalyta, kr	54	44	91	-230
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	31	31	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	201	174	166	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	41	36	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	298	280	232	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	-	1,08
Räntekänslighet (%)	-	-	-	1,92

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på oväntade kostnad i samband med en sprucken stam utanför Blackensvägen 18. Detta gjorde att föreningen dels fick ta kostnader för att renovera badrummet hos en av våra medlemmar, dels att vi fick gräva upp och lägga nya rör både i mark och fastighet. En del av kostnaderna har täckts av IF försäkring som har utbetalats 2025. Då vi bor i äldre fastigheter som kräver stort underhåll, har vi därför tagit höjd för eventuellt liknande händelser genom att höja avgifterna med 10% 2024/2025. Vi har också drabbats av inkomstbortfall från externa lokalhyresgäster. Detta beror på att upphandlade avtal med tidigare mäklare (Lokalbyrån) inte har utförts korrekt samt att en del av dessa lokalhyresgäster har haft intentionen om att bo i lokalen, vilket strider med avtalet. För att ta höjd för detta i framtiden har avtalet med Lokalbyrån sagts upp. Därtill har vi anlitat fastighetsjurist genom Nabo för att formulera korrekta hyresavtal. Utifrån dessa förändringar bedömer styrelsen att föreningen kan fullfölja sina åtaganden långsiktigt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	42 530 132	-	-	42 530 132
Upplåtelseavgifter	19 469 207	-	-	19 469 207
Fond, yttre underhåll	35 661	-	-35 661	0
Balanserat resultat	-11 784 465	-853 920	35 661	-12 602 725
Årets resultat	-853 920	853 920	-585 382	-585 382
Eget kapital	49 396 614	0	-585 382	48 811 233

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 602 725
Årets resultat	-585 382
Totalt	-13 188 106

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-150 000
Balanseras i ny räkning	-13 188 106
	-13 188 106

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 202 262	3 148 387
Övriga rörelseintäkter	3	4 777	22 920
Summa rörelseintäkter		3 207 039	3 171 307
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 362 379	-3 234 147
Övriga externa kostnader	9	-234 913	-507 510
Personalkostnader	10	-120 081	-112 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257 128	-301 460
Summa rörelsekostnader		-3 974 502	-4 155 656
RÖRELSERESULTAT		-767 463	-984 350
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		182 081	131 055
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	0	-625
Summa finansiella poster		182 081	130 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-585 382	-853 920
ÅRETS RESULTAT		-585 382	-853 920

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	43 694 144	43 941 168
Markanläggningar	13	51 711	57 459
Maskiner och inventarier	14	30 533	34 889
Pågående projekt		176 154	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 952 542	44 033 516
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 952 542	44 033 516
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 562	116 076
Övriga fordringar	15	39 053	3 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	37 442	227 479
Summa kortfristiga fordringar		115 057	347 268
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 580 580	5 954 796
Summa kassa och bank		5 580 580	5 954 796
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 695 637	6 302 064
SUMMA TILLGÅNGAR		49 648 179	50 335 580

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 999 339	61 999 339
Fond för yttre underhåll		0	35 661
Summa bundet eget kapital		61 999 339	62 035 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 602 725	-11 784 465
Årets resultat		-585 382	-853 920
Summa fritt eget kapital		-13 188 106	-12 638 386
SUMMA EGET KAPITAL		48 811 233	49 396 614
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		231 943	244 930
Skatteskulder		22 240	45 219
Övriga kortfristiga skulder		111 431	38 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	471 333	610 076
Summa kortfristiga skulder		836 947	938 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 648 179	50 335 580

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-767 463	-984 350
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	257 128	301 460
	-510 335	-682 890
Erhållen ränta	182 081	131 055
Erlagd ränta	0	-625
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-328 254	-552 460
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	232 211	145 296
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-102 020	97 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-198 062	-309 604
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-176 154	-26 136
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-176 154	-26 136
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-374 216	-335 740
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 954 796	6 290 536
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 580 580	5 954 796

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pälskragen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 20 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 287 344	2 287 344
Hysesintäkter, bostäder	158 514	150 705
Hysesintäkter, lokaler	714 801	595 321
Hysesintäkter, p-platser	12 600	6 000
Intäcksreduktion	-14 386	-9 061
Värme	28 140	42 524
Övriga intäkter	15 249	75 554
Summa	3 202 262	3 148 387

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	7	13
Erhållna bidrag	4 770	0
Elprisstöd	0	22 907
Summa	4 777	22 920

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	3 064	80 857
Städning	108 970	91 161
Besiktning och service	7 823	30 990
Trädgårdsarbete	48 501	151 876
Övrigt	41 249	127 252
Snöskottning	145 526	163 892
Summa	355 133	646 028

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	253 545	71 645
Underhåll	2 683	0
Bostäder VVS	2 406	0
Lokaler	14 380	62 835
Tvättstuga	61 209	100 448
Trapphus/port/entr	185 001	0
Dörrar och lås/porttele	28 284	17 460
Övernattn./gästlägenhet	3 151	0
VA	58 741	12 825
Värme	0	6 271
Ventilation	24 377	72 726
El	6 571	61 111
Försäkringsärende/vattenskada	39 653	0
Summa	679 997	405 321

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	360 640
Bostäder VVS	310 655	5 757
Trapphus/port/entré	64 541	176 578
VA	154 342	0
El	30 253	0
Summa	559 791	542 975

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	117 955	142 414
Uppvärmning	856 774	797 320
Vatten	258 367	188 350
Sophämtning	141 625	140 400
Summa	1 374 721	1 268 484

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	161 804	149 256
Kabel-TV	18 166	17 116
Bredband	26 929	26 906
Arvode teknisk förvaltning	26 569	20 964
Fastighetsskatt	159 270	157 097
Summa	392 738	371 339

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 956	3 296
Övriga förvaltningskostnader	40 273	244 968
Juridiska kostnader	75 811	87 867
Revisionsarvoden	44 561	40 656
Ekonomisk förvaltning	69 312	80 721
Konsultkostnader	0	50 000
Summa	234 913	507 510

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	83 200	75 600
Löner, arbetare	15 300	17 500
Sociala avgifter	21 581	19 440
Summa	120 081	112 540

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Övriga räntekostnader	0	625
Summa	0	625

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 714 637	47 688 501
Årets inköp	0	26 136
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 714 637	47 714 637
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 773 469	-3 482 113
Årets avskrivning	-247 024	-291 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 020 493	-3 773 469
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 694 144	43 941 168
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 218 903</i>	<i>15 218 903</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 400 000	49 400 000
Taxeringsvärde mark	33 888 000	33 888 000
Summa	83 288 000	83 288 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 937	114 937
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114 937	114 937
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-57 478	-51 730
Årets avskrivning	-5 748	-5 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-63 226	-57 478
Utgående restvärde enligt plan	51 711	57 459

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 240	64 240
Utgående anskaffningsvärde	64 240	64 240
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-29 351	-24 995
Avskrivningar	-4 356	-4 356
Utgående avskrivning	-33 707	-29 351
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 533	34 889

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	39 053	106
Skattefordringar	0	3 607
Summa	39 053	3 713

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 164	32 879
El	0	6 203
Försäkringspremier	0	159 950
Kabel-TV	4 649	4 529
Bredband	6 618	6 618
Förvaltning	18 011	17 300
Summa	37 442	227 479

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 484	164 117
El	27 481	10 637
Uppvärmning	113 320	117 894
Försäkringspremier	1 854	0
Vatten	26 519	34 194
Löner	1 000	1 000
Sociala avgifter	314	314
Förutbetalda avgifter/hyror	275 361	266 920
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	471 333	610 076

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Vid årsskiftet höjdes avgiften med 10% - Vid årsskiftet höjdes avgiften för förråd med 10% - Vid årsskiftet höjdes hyran (2 lgh) med 4.69% - Efter de tidigare skadorna med sprucken stam, vilket resulterade i nytt badrum för en bostadsrättsinnehavare samt utgrävning (Blackensvägen 18), har vi fått återbetalning från IF försäkringar. Total återbetalning: 232 611 kr.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Maria Hylberg
Ordförande

Alexandra Wikström
Styrelseledamot

Anders Bryngelsson
Styrelseledamot

Björn Erik Bökelund
Styrelseledamot

Kerstin Margareta Locknert
Styrelseledamot

Thiago Sena Dantas De Oliveira
Styrelseledamot

Lars Hylberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Martin Rana
Auktoriserad revisor