

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsförening Havsuttern
Org nr: 746000-4489



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Havsuttern 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheterna Havsuttern 15, 17 och 18 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 142 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1939 och föreningen bildades 1938-05-31. Föreningens stadgar registrerades 2018-12-10. Fastigheternas adresser är Möllevångsgatan 20 A-C, Södra Förstadsgatan 65 A-C samt Solters Plan 1 A-E, Malmö.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Förändringen beror främst på högre underhållskostnader jämfört mot föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år framför allt beroende på högre underhållskostnader kostnader samt högre kostnader för städ. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån med höga räntor föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 47% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 366% till 149%.

I resultatet ingår avskrivningar med 627 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 424 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 564 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	50
2 rum och kök	77
3 rum och kök	13
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8

Total tomtarea 3 881 m²

Total bostadsarea 7 099 m²

Total lokalarea 567 m²

Årets taxeringsvärde 135 840 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 135 840 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,53 % av föreningens nettoomsättning.

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 549 tkr och planerat underhåll för 6 921 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har under året tagit fram ny underhållsplan genom Riksbyggen med årlig uppdatering. Underhållsplanen visar på årligt underhållsbehov på 3 223 tkr på evig sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönster	1990	Yttre fönsterramar i aluminium
Källare och vind	1997	Målning av väggar
Vattenstammar	1997	Nyinstallation
Elstammar	1997	Ominstallation
Trädgård	2007	Skapande av uteplats
Avloppsstammar	2010	Relining
Hissar	2011	Renovering
Värme/radiatorer	2012	Nya termostater på samtliga radiatorer
Dörrar	2012	Alla lägenhetsdörrar byttes till säkerhetsdörrar
Fasader	2013	Fogförbättring S. Förstadsgatan 65A
Värmesystem	2013	Nytt styrsystem
Trapphus	2013	Nya armaturer
Uteplats	2014	Nyanläggning utanför Solters Plan 1 D
Balkonger	2015	Översyn av samtliga anmälda balkonger samt lagning vid behov
Tak	2015	Kittning och ommålning av samtliga takfönster
Terasser	2015	Ombyggnad S Förstadsgatan 65 B och C
OVK och kanalrensning	2016	Obligatorisk ventilationskontroll och kanalrensning
Takrenovering	2018 - 2019	
Fasad	2018 - 2019	Omfogning
Balkonger	2018 - 2019	Renovering av vindsbalkonger
Tvättmaskin och torktumlare	2021	
Elmätare	2021	
Avloppsspolning	2021	
Gemensamma utrymmen/inköp tvättmaskin	2022	
Byte elmätare samt filmning/kontroll avloppsrör	2022	
Bostäder, golv i lgh	2023	
Byte armaturer inne/ute, tvättmaskin installation	2023	
Installationer porttelefon, hissar	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning	1 231 373
Renlinig bottenplattan	5 689 464

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Ahlfors	Ordförande	2026
Johan Nodlycke	Sekreterare	2026
Rebecka Fjälling (<i>har avgått från styrelsen jan 2025</i>)	Ledamot	2025
Eric Trulsson (<i>har avgått från styrelsen sept 2024</i>)	Ledamot	2025
Anna Liljedahl	Ledamot	2025
Mika Bettanin	Ledamot	2025
Johanna Olsson (<i>har avgått från styrelsen jan 2025</i>)	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Skans	Suppleant	2026
Sara Aspelin	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ingrid Olsson	2025	
Robin Elfsberg	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining av bottenplattan har utförts under året.

Upplysning vid förlust

Likvida medel är fortsatt god och föreningen har i sin relining under året använt sparade pengar.
Avgiften höjdes med 10 % i januari 2024 och med 6 % i januari 2025 och man kommer fortsättningsvis att se över avgifterna de kommande åren.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 193 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 193 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

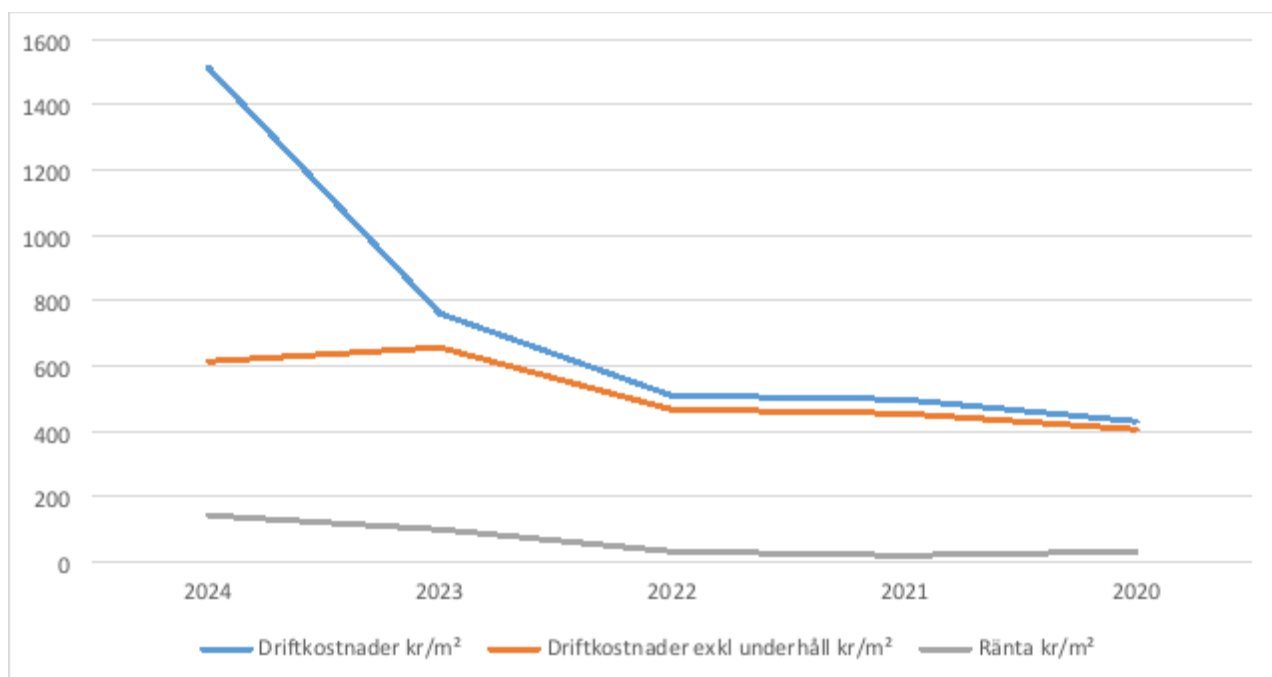


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 224	6 628	5 809	5 532	5 523
Resultat efter finansiella poster*	-6 051	-452	698	561	840
Årets resultat	-6 051	-452	698	561	840
Resultat exkl avskrivningar	-5 424	175	1 406	1 269	1 601
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-8 647	-2 970	-1 450	-1 298	-1 073
Balansomslutning	52 697	59 727	59 605	59 277	58 908
Årets kassaflöde	-6 391	769	1 009	1 068	1 232
Soliditet %*	51	55	56	55	55
Likviditet %	11	47	33	41	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	97	97	97
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	991	910	799	759	756
Driftkostnader kr/kvm	1 513	758	505	493	426
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	610	652	467	450	406
Energikostnad kr/kvm*	330	329	289	271	235
Underhållsfond kr/kvm	955	1 437	1 132	797	506
Reservering till underhållsfond kr/kvm	420	410	373	335	349
Sparande kr/kvm*	195	128	221	209	230
Ränta kr/kvm	140	98	30	15	27
Skuldsättning kr/kvm*	3 145	3 193	3 229	3 278	3 326
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 396	3 448	3 487	3 539	3 591
Räntekänslighet %*	3,4	3,8	4,4	4,7	4,7

* 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.6 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.

Upplysning vid förlust

Likvida medel är fortsatt god och föreningen har i sin relining under året använt sparade pengar.

Avgiften höjdes med 10 % i januari 2024 och med 6 % i januari 2025 och man kommer fortsättningsvis att se över avgifterna de kommande åren, samt övriga driftkostnader framgent.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	869 201	149 696	43 169 000	11 016 762	-21 668 524	-452 164
Disposition enl. årsstämmobeslut					-452 164	452 164
Reservering underhållsfond				3 223 000	-3 223 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-6 920 838	6 920 838	
Årets resultat						-6 050 949
Vid årets slut	869 201	149 696	43 169 000	7 318 924	-18 422 850	-6 050 949

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-22 120 688
Årets resultat	-6 050 949
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 223 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 920 838
Summa	-24 473 799

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 24 473 799**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 223 793	6 627 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360 544	429 312
Summa rörelseintäkter		7 584 337	7 057 136
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 596 044	-5 807 316
Övriga externa kostnader	Not 5	-364 519	-357 048
Personalkostnader	Not 6	-156 718	-139 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-626 665	-626 666
Summa rörelsekostnader		-12 743 947	-6 930 992
Rörelseresultat		-5 159 609	126 144
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	180 346	174 840
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 071 686	-753 148
Summa finansiella poster		-891 340	-578 308
Resultat efter finansiella poster		-6 050 949	-452 164
Årets resultat		-6 050 949	-452 164



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	49 651 614	50 278 279
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 651 614	50 278 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	170 000	170 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		170 000	170 000
Summa anläggningstillgångar		49 821 614	50 448 279
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-1 135	1 191
Övriga fordringar	Not 13	37 450	36 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	283 038	293 022
Summa kortfristiga fordringar		319 353	330 839
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 556 351	8 947 684
Summa kassa och bank		2 556 351	8 947 684
Summa omsättningstillgångar		2 875 704	9 278 523
Summa tillgångar		52 697 318	59 726 802

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 018 897	1 018 897
Uppskrivningsfond		43 169 000	43 169 000
Fond för yttre underhåll		7 318 925	11 016 762
Summa bundet eget kapital		51 506 822	55 204 659
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−18 422 850	−21 668 524
Årets resultat		−6 050 949	−452 164
Summa fritt eget kapital		−24 473 799	−22 120 688
Summa eget kapital		27 033 023	33 083 972
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	6 960 000
Summa långfristiga skulder		0	6 960 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 108 333	17 518 333
Leverantörsskulder		530 692	385 530
Skatteskulder	Not 17	19 661	29 877
Övriga skulder	Not 18	−2 931	33 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 008 540	1 715 188
Summa kortfristiga skulder		25 664 295	19 682 830
Summa eget kapital och skulder		52 697 318	59 726 802

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-5 159 609	126 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	626 665	626 666
	-4 532 944	752 810
Erhållen ränta	180 346	174 840
Erlagd ränta	-1 106 228	-630 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 458 826	297 271
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	11 486	20 188
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-573 993	728 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 021 333	1 046 443
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-370 000	-277 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-370 000	-277 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-6 391 333	768 943
Likvida medel vid årets början	8 947 684	8 178 740
Likvida medel vid årets slut	2 556 351	8 947 684
Kassa och Bank BR	2 556 351	8 947 684

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	72
	Linjär	
Standardförbättringar	Linjär	36
Säkerhetsdörrar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark 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 (vatten och värme ingår)	5 835 660	5 238 216
Årsavgifter, lokaler	846 348	846 348
Hyror, lokaler	110 532	103 776
Elavgifter	125 907	161 032
Kabel-tv-avgifter	239 405	224 974
Övriga avgifter	2 832	2 832
Övriga ersättningar	63 135	50 655
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-26	-9
Summa nettoomsättning	7 223 793	6 627 824

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	227 439
Övriga rörelseintäkter	6 144	201 873
Försäkringsersättningar	354 400	0
Summa övriga rörelseintäkter	360 544	429 312

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-6 920 838	-806 764
Reparationer	-548 576	-950 157
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-295 860	-319 518
Försäkringspremier	-141 086	-117 822
Kabel- och digital-TV	-235 741	-229 040
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 695	0
Serviceavtal	-96 707	-155 282
Obligatoriska besiktningar	-95 115	-191 452
Bevakningskostnader	-4 241	-11 315
Snö- och halkbekämpning	-27 041	-19 517
Förbrukningsinventarier	-4 227	-3 493
Fordons- och maskinkostnader	0	-379
Vatten	-424 737	-383 785
Fastighetsel	-675 220	-735 054
Uppvärmning	-1 426 089	-1 400 578
Sophantering och återvinning	-42 692	-95 697
Förvaltningsarvode drift	-654 181	-387 464
Summa driftskostnader	-11 596 044	-5 807 316

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-196 626	-191 130
IT-kostnader	-403	-351
Arvode, yrkesrevisorer	-15 086	-19 088
Övriga förvaltningskostnader	-26 056	-5 435
Kreditupplysningar	-2 181	-486
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 652	-22 349
Representation	-1 015	-2 280
Kontorsmateriel	-1 208	-159
Telefon och porto	-1 795	-2 405
Konsultarvoden	-84 530	-106 933
Bankkostnader	-5 967	-6 433
Summa övriga externa kostnader	-364 519	-357 048

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-119 250	-106 500
Sociala kostnader	-37 468	-33 462
Summa personalkostnader	-156 718	-139 962

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-27 812	-27 812
Avskrivningar tillkommande utgifter	-598 854	-598 854
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-1
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-626 665	-626 666

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	178 491	173 654
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 031	471
Övriga ränteintäkter	824	715
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	180 346	174 840

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 071 686	-753 148
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 071 686	-753 148

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 011 700	2 011 700
Standardförbättringar	21 491 981	21 491 981
Mark	0	0
	23 503 681	23 503 681
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 503 681	23 503 681

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 955 974	-1 928 162
Standardförbättringar	-14 438 428	-13 839 575
	-16 394 402	-15 767 737

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-27 812	-27 812
Årets avskrivning standardförbättringar	-598 854	-598 853
	-626 665	-626 665

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	43 169 000	43 169 000
	43 169 000	43 169 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 651 614	50 278 279

Varav

Byggnader	27 915	55 726
Standardförbättringar	6 454 699	7 053 553
Mark	43 169 000	43 169 000

Taxeringsvärden

Bostäder	129 400 000	129 400 000
Lokaler	6 440 000	6 440 000

Totalt taxeringsvärde

	135 840 000	135 840 000
<i>varav byggnader</i>	<i>77 328 000</i>	<i>77 328 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 512 000</i>	<i>58 512 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 379 320	1 379 320
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 379 320	1 379 320
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 379 320	-1 379 319
	-1 379 320	-1 379 319
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	1
	0	1
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 379 320	-1 379 320
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 379 320	-1 379 320
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andra aktier och andelar	170 000	170 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	170 000	170 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 450	36 626
Summa övriga fordringar	37 450	36 626

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	157 835	141 086
Förutbetalda driftkostnader	5 471	5 471
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 595	49 157
Förutbetald renhållning	16 737	4 392
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 149	58 700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 251	34 217
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	283 038	293 022

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 805 667	6 732 175
Transaktionskonto	750 685	2 215 509
Summa kassa och bank	2 556 351	8 947 684

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	24 108 333	24 478 333
Nästa års omsättningar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 738 333	-17 518 333
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-370 000	-370 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	6 960 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,34%	2024-11-29	8 000 000,00	-8 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	3,34%	2025-04-29	9 358 333,00	0,00	210 000,00	9 148 333,00
NORDEA	4,46%	2025-05-21	7 120 000,00	0,00	160 000,00	6 960 000,00
NORDEA	2,99%	2025-11-28	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
Summa			24 478 333,00	0,00	370 000,00	24 108 333,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår har förening 3 lån som ska villkorsändras. Denna redovisas som kortfristiga men kommer att förlängas då förenings lånefinansiering är långfristig.

Faktisk kortfristig del(amortering) på förenings lån uppgår till 370 000 kr årlig.

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	19 661	29 877
Summa skatteskulder	19 661	29 877

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-2 931	33 902
Summa övriga skulder	-2 931	33 902

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	35 913	33 462
Upplupna räntekostnader	106 477	141 019
Upplupna driftskostnader	4 849	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	436 035
Upplupna elkostnader	59 807	67 500
Upplupna vattenavgifter	106 890	94 151
Upplupna värmekostnader	197 249	201 320
Upplupna kostnader för renhållning	1 778	11 112
Upplupna styrelsearvoden	114 300	106 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 433	7 517
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 012	61 082
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	371 833	555 491
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 008 540	1 715 188

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	45 227 000	45 227 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Maria Ahlfors
Ordförande

Johan Nodlycke

Sara Aspelin
(suppleant som går in för Eric Trulsson som avgått)

Anders Skans
(suppleant som går in för Johanna Olsson som avgått)

Mika Bettanin

Anna Liljedahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

