

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Umeälven**  
769602-1901  
  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Umeälven måste härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Umeälven har sitt säte i Umeå.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### *Föreningens byggnader*

Föreningen äger fastigheterna Bågen 2, Bågen 24, Bågen 25 och Bågen 26 i Umeå kommun som byggdes 1998-1999. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar, Västerbotten.

Föreningens fastigheter består av 145 st bostadsrättslägenheter. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 10 259 kvm.

#### *Lägenhetsfördelning:*

50 st 2 rum och kök  
72 st 3 rum och kök  
23 st 4 rum och kök

#### *Förvaltning*

Föreningen har ett avtal med Samhall om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.  
Föreningen har ett avtal med Aspia AB om ekonomisk förvaltning.

#### *Fastighetens tekniska status*

För fastigheten finns en underhållsplan från 2017 upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Styrelsens bedömning är att underhållsplanen är aktuell.

#### *Beskattning*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### *Stadgar*

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-12-08.

### **Styrelse, revisorer, valberedning**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2024-05-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                    |           |                        |
|--------------------|-----------|------------------------|
| Heidi Törnberg     | Ledamot   | Ordförande             |
| Christian Holmgren | Ledamot   | Sekreterare, vice ordf |
| Tobias Janze       | Ledamot   |                        |
| Sture Burström     | Ledamot   |                        |
| Ulf Meyer          | Ledamot   |                        |
| Julia Forsgren     | Suppleant |                        |
| Linda Edlund       | Suppleant |                        |

-Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.  
-Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor är KPMG AB med huvudansvarig revisor Benjamin Henriksson. Föreningsvald revisor är Marlene Grabbe.

Valberedningen består av Ulla Löfgren (sammankallande) och Tage Ekbäck med Hans-Erik Johansson som ersättare.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningens årsmöte genomfördes med stort deltagande från engagerade medlemmar.

#### **2024 ett tufft år men nu syns ljuset i tunneln**

Inför årsredovisningen för 2024 känner styrelsen en försiktig optimism då föreningen fortfarande har en god ekonomi. Lägenheter som läggs ut till försäljning är eftertraktade i vårt område och styrelsen välkomnar nya medlemmar med glädje. Det är också viktigt att tillvarata intresset hos dem som valt att bo kvar hos oss så styrelsen ser fram emot fortsatta diskussioner och aktiviteter för föreningens och områdets bästa.

**Äntligen.** En stor del av styrelsens arbete under 2024 har handlat om att hantera de alltmer betungade räntorna på föreningens lån. Men nu har det vänt - och det med besked. I flera steg har Riksbanken sänkt styrräntan. Sture Burström, som i styrelsen ansvarar för föreningens lån, bedömer att sänkningarna innebär 300 000 - 400 000 kronor i lägre kostnader 2025.

Och vad händer med månadsavgiften?

- Jag har stora förhoppningar om att vi INTE ska behöva höja avgiften, säger Sture Burström.

#### **Inventering skyddsrum (ventilation 3 L) uppföljning/översyn:**

Efter Rysslands anfallskrig mot Ukraina initierade styrelsen en omfattande inventering av föreningens skyddsrum. Den inventeringen är nu slutförd. Regler och förhållningssätt finns uppsatta på anslagstavlorna och finns att läsa på föreningens hemsida.

#### **Gårdsaktiviteter; städdag, fest 2024:**

Årets städdag blev en uppvisning i konsten att ställa upp och göra en insats för kollektivet. Över 70 medlemmar grävde, krattade och skrapade ihop 20 välfyllda sopsäckar för att sedan umgås och bjudas på hamburgare samt kaffe och kaka. En mycket lyckad kväll.

**Målning plank och soprum:**

Planket mellan husen K och L har målats av Samhall. Dessutom har båda kretsloppsrummen(utsidan) målats.

**Trädgruppens arbete:**

Efter att ha pausat i ett år genomfördes under sommaren en ganska omfattande skattning av Målargränds trädbestånd. Det gällde gamla träd, träd som riskerar att skugga solcellerna eller skada parkerade bilar och fasader.

**Skador i badrummen:**

Efter det att två lägenheter drabbats av vattenskador på grund av slitage på golvmattan har föreningen uppmanat medlemmarna att kolla sina badrumsgolv, främst de med ursprunglig golvbeläggning. Föreningen har bistått med kontrollerna.

**Fläktbyte:**

Under hösten har motorer och fläktar i ventilationsaggregatet som servar husen E och F bytts.

**Övrigt:**

Föreningen har också under året påbörjat åtgärder för uppfräschning av bland annat entréer och trapphus. Dessutom har åtgärder vidtagits för avluftningsstammen på Målargränd 3 F vilket förhoppningsvis minskar den odör som uppkommer vid kraftig kyla.

**Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 187 personer.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 188 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 8 st).

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 7 806       | 7 160       | 6 498       | 6 784       |
| Resultat efter finansiella poster                       | 385         | 467         | 34          | 1 248       |
| Soliditet (%)                                           | 60,1        | 59,2        | 58,2        | 57,5        |
| Skuldränta (%)                                          | 3,4         | 2,4         | 0,8         | 0,8         |
| Bokfört värde fastighet per m <sup>2</sup> boarea (kr)  | 10 957      | 11 078      | 11 200      | 11 320      |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 720         | 660         | 600         | 630         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 4 323       | 4 469       | 4 615       | 4 762       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 4 323       | 4 469       | 4 615       | 4 762       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 160         | 168         | 202         | 245         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 6,0         | 6,8         | 7,7         | 7,6         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 195         | 173         | 158         | 161         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 93,6        | 93,9        | 94,1        | 94,9        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 720         | 660         | 600         | 630         |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 31 951 574           | 6 947 800             | 25 934 719                  | 3 336 873              | 466 806           | <b>68 637 772</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                      |                       |                             | 466 806                | -466 806          | <b>0</b>          |
| Avsättning till fond för yttre ul       |                      |                       | 700 000                     | -700 000               |                   | <b>0</b>          |
| Årets resultat                          |                      |                       |                             |                        | 384 911           | <b>384 911</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>31 951 574</b>    | <b>6 947 800</b>      | <b>26 634 719</b>           | <b>3 103 679</b>       | <b>384 911</b>    | <b>69 022 683</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| balanserad vinst                            | 3 103 679        |
| årets vinst                                 | 384 911          |
|                                             | <b>3 488 590</b> |
| disponeras så att                           |                  |
| reservering fond för yttre underhåll        | 700 000          |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 0                |
| i ny räkning överföres                      | 2 788 590        |
|                                             | <b>3 488 590</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                      | 3          | 7 806 192                         | 7 159 533                         |
| Övriga rörelseintäkter                               |            | 86 997                            | 59 678                            |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>7 893 189</b>                  | <b>7 219 211</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                      | 4          | -4 327 277                        | -3 904 518                        |
| Övriga externa kostnader                             |            | -277 542                          | -295 503                          |
| Personalkostnader                                    | 5          | -140 803                          | -162 405                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |            | -1 260 782                        | -1 256 340                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-6 006 404</b>                 | <b>-5 618 766</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>1 886 785</b>                  | <b>1 600 445</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |            | 40 064                            | 218                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -1 541 938                        | -1 133 857                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-1 501 874</b>                 | <b>-1 133 639</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>384 911</b>                    | <b>466 806</b>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         | 6          |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>384 911</b>                    | <b>466 806</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>384 911</b>                    | <b>466 806</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 7, 8       | 112 412 996        | 113 653 119        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 9          | 78 407             | 99 066             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>112 491 403</b> | <b>113 752 185</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>112 491 403</b> | <b>113 752 185</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                 |            | 18 453             | 0                  |
| Övriga fordringar                              |            | 89 425             | 36 428             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10         | 229 008            | 223 530            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>336 886</b>     | <b>259 958</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |            | 2 091 008          | 1 975 783          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>2 091 008</b>   | <b>1 975 783</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>2 427 894</b>   | <b>2 235 741</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>114 919 297</b> | <b>115 987 926</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 38 899 374         | 38 899 374         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 26 634 719         | 25 934 719         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>65 534 093</b>  | <b>64 834 093</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 3 103 679          | 3 336 873          |
| Årets resultat                               |            | 384 911            | 466 806            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>3 488 590</b>   | <b>3 803 679</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>69 022 683</b>  | <b>68 637 772</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11         | 16 610 548         | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>16 610 548</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 27 738 087         | 45 848 635         |
| Leverantörsskulder                           |            | 442 737            | 508 761            |
| Skatteskulder                                |            | 17 355             | 10 743             |
| Övriga skulder                               |            | 44 009             | 33 249             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 1 043 878          | 948 766            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>29 286 066</b>  | <b>47 350 154</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>114 919 297</b> | <b>115 987 926</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |           |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Resultat efter finansiella poster                   | 384 911   | 466 806   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 260 782 | 1 256 340 |
| Förändring av skatteskuld/skattefordran             | -12 617   | 3 340     |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 633 076      1 726 486

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Förändring av kundfordringar          | 18 453  | 3 250   |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -52 997 | -35 157 |
| Förändring av leverantörsskulder      | -66 024 | 26 529  |
| Förändring av kortfristiga skulder    | 82 717  | -73 942 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 615 225      1 647 166

### Investeringsverksamheten

|                                                    |   |         |
|----------------------------------------------------|---|---------|
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | 0 | -76 152 |
|----------------------------------------------------|---|---------|

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

0      -76 152

### Finansieringsverksamheten

|                   |            |            |
|-------------------|------------|------------|
| Amortering av lån | -1 500 000 | -1 500 000 |
|-------------------|------------|------------|

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 500 000      -1 500 000

### Årets kassaflöde

115 225      71 014

### Likvida medel vid årets början

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 1 975 783 | 1 904 769 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

### Likvida medel vid årets slut

2 091 008      1 975 783

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.  
Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| Byggnader                               | 25-100 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år      |

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna utifrån underhållsplanen genom resultatdisposition.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Bokfört värde av fastigheten per kvm boarea

Fastighetens bokföra värde dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## Not 2 Årsavgifter och andra intäkter

|                                      | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                 | 7 387 122        | 6 775 833        |
| Hyror parkering                      | 419 010          | 383 646          |
| Överlåtelse- & pantsättningsavgifter | 21 445           | 15 544           |
| Övriga intäkter                      | 65 612           | 44 188           |
|                                      | <b>7 893 189</b> | <b>7 219 211</b> |

## Not 3 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, samt abonnemang för TV, bredband samt bostadsrättstillägget.

**Not 4 Driftskostnader**

|                                     | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och städ          | 447 538          | 426 164          |
| Reparationer och underhåll, löpande | 681 297          | 469 579          |
| El                                  | 262 289          | 224 354          |
| Uppvärmning                         | 1 162 397        | 1 073 509        |
| Vatten och avlopp                   | 578 464          | 475 551          |
| Renhållning                         | 244 078          | 256 027          |
| Snöröjning & sandning               | 272 387          | 311 751          |
| Fastighetsskatt                     | 228 973          | 222 362          |
| Fastighetsförsäkring                | 125 548          | 115 584          |
| Bredband                            | 172 260          | 177 191          |
| Kabel-TV                            | 152 046          | 152 446          |
|                                     | <b>4 327 277</b> | <b>3 904 518</b> |

**Not 5 Personalkostnader**

|                                                                                  | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>                     |                |                |
| Styrelsearvoden                                                                  | 113 291        | 129 286        |
| Övriga arvoden och ersättningar                                                  | 8 875          | 13 500         |
| Sociala kostnader                                                                | 18 637         | 19 619         |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>140 803</b> | <b>162 405</b> |

**Not 6 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen**

|                                                               | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets resultat enligt resultaträkningen ovan                  | 384 911         | 466 806         |
| Stadgeenlig resevering av medel till fond för yttre underhåll | -700 000        | -700 000        |
|                                                               | <b>-315 089</b> | <b>-233 194</b> |

**Not 7 Byggnader och mark**

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 142 032 984        | 142 032 984        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>142 032 984</b> | <b>142 032 984</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -28 379 865        | -27 139 742        |
| Årets avskrivningar                             | -1 240 123         | -1 240 123         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-29 619 988</b> | <b>-28 379 865</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>112 412 996</b> | <b>113 653 119</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 159 000 000        | 159 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 66 400 000         | 66 400 000         |
|                                                 | <b>225 400 000</b> | <b>225 400 000</b> |

**Not 8 Ställda säkerheter**

|                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 101 800 000        | 101 800 000        |
|                      | <b>101 800 000</b> | <b>101 800 000</b> |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 141 371        | 65 219         |
| Inköp                                           |                | 76 152         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>141 371</b> | <b>141 371</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -42 305        | -26 088        |
| Årets avskrivningar                             | -20 659        | -16 217        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-62 964</b> | <b>-42 305</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>78 407</b>  | <b>99 066</b>  |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringspremier        | 140 541        | 136 082        |
| Bredband                  | 38 715         | 43 065         |
| Kabel-TV                  | 33 261         | 39 598         |
| Intäkt mikroproduktion el | 2 791          | 4 785          |
| Serviceavtal hissar       | 13 700         |                |
|                           | <b>229 008</b> | <b>223 530</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lånen, inkl kortfristig del

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB 19484750                         | 2,92           | 2025-03-28                | 2 548 184                | 2 640 184                |
| SEB 30250567                         | 2,55           | 2026-10-28                | 7 268 857                | 7 516 857                |
| SEB 20491868                         | 2,93           | 2025-06-28                | 5 155 689                | 5 331 689                |
| SEB 19484718                         | 2,91           | 2025-04-28                | 8 712 836                | 9 008 836                |
| SEB 20491876                         | 2,92           | 2025-03-28                | 6 305 689                | 6 521 689                |
| SEB 20492295                         | 2,48           | 2026-09-28                | 2 595 428                | 2 675 428                |
| SEB 20492325                         | 2,48           | 2026-09-28                | 3 289 428                | 3 397 428                |
| SEB 19811646                         | 2,48           | 2026-09-28                | 2 452 535                | 2 540 535                |
| SEB 20491825                         | 2,93           | 2025-06-28                | 5 015 689                | 5 175 689                |
| SEB 20491906                         | 2,48           | 2026-09-28                | 1 004 300                | 1 040 300                |
|                                      |                |                           | <b>44 348 635</b>        | <b>45 848 635</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | -27 738 087              | -45 848 635              |

Enligt lånespecifikationen ovan finns 5 st lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför som en kortfristig skuld under Not 11. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                    | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Förskottsbetalda hyror             | 622 850          | 633 316        |
| El                                 | 27 220           | 21 764         |
| Fjärrvärme                         | 156 427          | 158 365        |
| Snöröjning/sandning                | 66 995           | 59 746         |
| Ekonomisk förvaltning och revision | 50 041           | 47 828         |
| Räntekostnader                     | 22 853           | 27 747         |
| Vatten & avlopp                    | 97 492           | 0              |
|                                    | <b>1 043 878</b> | <b>948 766</b> |

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Heidi Törnberg  
Ordförande

Christian Holmgren

Sture Burström

Tobias Janze

Ulf Meyer

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Marlene Grabbe  
Revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-05-14 08:31:09 UTC+00:00

Styrelseledamot

**CHRISTIAN HOLMGREN**



SE BankID - 11ee8eb4-9e98-49e5-b470-49f10b62cae7

2025-05-14 08:35:10 UTC+00:00

Ordförande

**HEIDI VIKTORIA TÖRNBERG**



SE BankID - c08836c8-07d9-4b87-9e1a-40c2caefa6f7

2025-05-14 08:39:07 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Karl Tobias Remigio Janze**



SE BankID - 69d4d889-c867-47fe-bf41-03c34da0a0e5

2025-05-14 08:40:18 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Sture Burström**



SE BankID - 05a9997f-79c4-4b50-8e0c-73664313453c

2025-05-14 08:42:05 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Ulf Anders Meyer**



SE BankID - a2506cdc-8eae-42bb-b343-4498bf795d4e

2025-05-14 10:05:33 UTC+00:00

Revisor

**Britt Marlene Jonsson**



SE BankID - d6cb2c7c-2122-4a26-8a90-1802eb7da234

2025-05-14 13:45:27 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

**MATS BENJAMIN HENRIKSSON**



SE BankID - 4b94a04f-4235-489e-93bf-95c588c44d45