

**Brf Förstäven i Västerås**  
**Org nr 769625-9006**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2024**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - kassaflödesanalys      | 8    |
| - tilläggsupplysningar   | 9    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-15 samt därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

|                 |            | Vald till stämman |
|-----------------|------------|-------------------|
| Agneta Holtz    | Ordförande | 2026              |
| Bjarne Johansen | Ledamot    | 2025              |
| Kjell Ljungberg | Ledamot    | 2025              |
| Leif Rutemark   | Ledamot    | 2025              |
| Gregor Larsson  | Ledamot    | 2026              |

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-07.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Kenny Kastell och Eva Andersson.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (85 950 kr, 2024) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen.

Föreningen bildades 2013-01-31 och registrerades hos Bolagsverket 2013-02-15. Den ekonomiska planen registrerades 2014-03-25.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Västerås Skotet 2 2013-08-30. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus och rymmer 59 lägenheter, 2 lokaler samt 54 garageplatser och 5 utvändiga billuppställningsplatser. Gemensamma utrymmen finns för bl.a. lägenhetsförråd, cykelförråd, barnvagnsförråd samt föreningslokal/övernattninglägenhet. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna uthyres. Total BOA ca 5 231 kvm och total LOA (exkl garage) ca 263 kvm.  
Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med bostadsrättsföreningen Förstäven 2 avseende garage, biluppställningsplatser, innergård och gata. Bostadsrättsföreningens andel är 59 andelar av totalt 90. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2027. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 85 425 179 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med LT Konsult AB avseende fastighetsskötsel och lokalvård, med Bergslagens mattleasing AB avseende hyra av entrémattor, med KONE AB avseende hissarna samt med Mälarenergi AB avseende el, värme och vatten. Vafab Miljö AB utför sophämtningen för föreningen.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bostadsrättsföreningens styrelse har målsättningen att förbättra och förvalta fastigheten både gällande standard samt ekonomisk stabilitet för att i mesta möjliga mån undvika onödiga kostnader och bibehålla fastighetens värde.

- Fortsatt förstärkning av skalskydd, bland annat nyckellås för att ta sig ner i källare med hissen.
- Bytt lagren i stora hissen.
- Hanteringen av laddstolpar har övergått från Opigo till Charge Node , information om detta finns på laddstolparna.
- Ett av lånen lades om till väsentligt högre ränta men bara på 1 år med tanke på prognos om sänkta räntor framöver.
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2025, trots stigande räntor.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

#### **Flerårsöversikt**

|                                                                         |    | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 4 803 218   | 4 318 617   | 4 137 961   | 4 107 274   |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | 603 725     | 393 527     | 109 665     | 572 762     |
| Soliditet                                                               | %  | 78          | 77          | 77          | 76          |
| Likviditet                                                              | %  | 328         | 354         | 221         | 256         |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 733         | 643         | 630         | 630         |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 733         | 643         |             |             |
| Skuldsättning per kvm                                                   | kr | 6 454       | 6 855       | 6 895       | 7 180       |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 8 566       | 9 098       | 9 152       | 9 530       |
| Energikostnad per kvm                                                   | kr | 116         | 104         | 100         | 95          |
| Räntekänslighet (grundavgift)                                           | %  | 11,7        | 14,2        | 14,5        | 15,1        |
| Räntekänslighet (total avgift)                                          | %  | 11,7        | 14,2        |             |             |
| Sparande per kvm                                                        | kr | 288         | 258         | 253         | 288         |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 79,78       | 76,45       |             |             |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

## Eget kapital

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-avgift</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Ingående balans                        | 94 158 000      | 62 912 000               | 1 869 895                       | 357 310                    | 393 640               |
| Reservering till yttre fond            |                 |                          | 418 500                         | -418 500                   |                       |
| Anspråktagande av yttre fond           |                 |                          | 0                               | 0                          |                       |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                          |                                 | 393 640                    | -393 640              |
| Årets resultat                         |                 |                          |                                 |                            | <u>603 811</u>        |
| Belopp vid årets utgång                | 94 158 000      | 62 912 000               | 2 288 395                       | 332 450                    | 603 811               |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 332 450        |
| Årets resultat      | 603 811        |
|                     | <u>936 261</u> |

|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Styrelsen föreslår följande disposition:   |                |
| Reservering till fond för yttre underhåll  | 418 500        |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll | 0              |
| I ny räkning balanseras                    | 517 761        |
|                                            | <u>936 261</u> |

|                                                                             |                |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas: |                |
| Resultat enligt resultaträkning                                             | 603 811        |
| Dispositioner                                                               | -418 500       |
|                                                                             | <u>185 311</u> |
| Årets resultat efter dispositioner                                          |                |

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 2 706 895 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

| <b>Resultaträkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                  | 1, 2       |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                  | 3          | 4 803 218                         | 4 318 617                         |
| Övriga rörelseintäkter (försäkringsersättning)                                   |            | 0                                 | 78 429                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |            | <b>4 803 218</b>                  | <b>4 397 046</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                                  | 4          | -1 748 550                        | -1 702 818                        |
| Periodiskt underhåll                                                             |            | 0                                 | 0                                 |
| Övriga externa kostnader                                                         | 5          | -189 351                          | -177 812                          |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 6          | -102 017                          | -93 471                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -1 398 073                        | -1 398 073                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |            | <b>-3 437 991</b>                 | <b>-3 372 174</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |            | <b>1 365 227</b>                  | <b>1 024 872</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                        | 7          | 104 660                           | 47 602                            |
| Räntekostnader                                                                   |            | -866 162                          | -678 947                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |            | <b>-761 502</b>                   | <b>-631 345</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |            | <b>603 725</b>                    | <b>393 527</b>                    |
| <b>Skatter</b>                                                                   |            |                                   |                                   |
| Skattereduktion                                                                  |            | 86                                | 113                               |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |            | <b>603 811</b>                    | <b>393 640</b>                    |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |            | 603 811                           | 393 640                           |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 0                                 | 0                                 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -418 500                          | -418 500                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>185 311</b>                    | <b>-24 860</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                                | 1, 2       |                    |                    |
| <b>Tillgångar</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 8          | 201 801 928        | 203 200 001        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |            | 201 801 928        | 203 200 001        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | 9          | 600 000            | 1 055 617          |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |            | 600 000            | 1 055 617          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>202 401 928</b> | <b>204 255 618</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                    |                    |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar      |            | 0                  | 11 719             |
| Övriga fordringar                              | 10         | 480 117            | 540 623            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 174 880            | 137 374            |
| Klientmedel i SHB                              |            | 2 817 832          | 3 136 059          |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |            | 3 472 829          | 3 825 775          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>3 472 829</b>   | <b>3 825 775</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |            | <b>205 874 757</b> | <b>208 081 393</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>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Insatser och upplåtelseavgifter              |            | 157 070 000        | 157 070 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 288 395          | 1 869 895          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | <i>159 358 395</i> | <i>158 939 895</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 332 450            | 357 310            |
| Årets resultat                               |            | 603 811            | 393 640            |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | <i>936 261</i>     | <i>750 950</i>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>160 294 656</b> | <b>159 690 845</b> |
| <br><b>Långfristiga skulder</b>              |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 12     | 13 861 120         | 32 004 816         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>13 861 120</b>  | <b>32 004 816</b>  |
| <br><b>Kortfristiga skulder</b>              |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 12     | 30 947 472         | 15 587 119         |
| Leverantörsskulder                           |            | 230 008            | 214 780            |
| Skatteskulder                                |            | 2 228              | 3 301              |
| Övriga skulder                               | 13         | 59 100             | 68 789             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 480 173            | 511 743            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>31 718 981</b>  | <b>16 385 732</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>205 874 757</b> | <b>208 081 393</b> |

## Kassaflödesanalys

|                                                          | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                          |                           |                           |
| Rörelseresultat före finansiella poster                  | 1 365 227                 | 1 024 872                 |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u> |                           |                           |
| Avskrivningar                                            | 1 398 073                 | 1 398 073                 |
| Erhållen ränta                                           | 104 660                   | 47 602                    |
| Erlagd ränta                                             | -866 162                  | -678 947                  |
| Övriga skatter - Skattereduktion förnybar elproduktion   | 86                        | 113                       |
|                                                          | <b>2 001 884</b>          | <b>1 791 713</b>          |
| Ökning/minskning kundfordringar                          | 11 719                    | 55 118                    |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar          | 23 000                    | -29 176                   |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                      | 15 228                    | -194 380                  |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder      | -42 332                   | 129 690                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>          | <b>2 009 499</b>          | <b>1 752 965</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                          |                           |                           |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar       | 455 617                   | -144 383                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>          | <b>455 617</b>            | <b>-144 383</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                         |                           |                           |
| Amortering av skuld                                      | -2 783 343                | -280 149                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>         | <b>-2 783 343</b>         | <b>-280 149</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-318 227</b>           | <b>1 328 433</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>3 136 059</b>          | <b>1 807 626</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>2 817 832</b>          | <b>3 136 059</b>          |

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2135)

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### **Soliditet**

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### **Likviditet**

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### **Årsavgift**

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### **Skuldsättning**

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### **Energikostnad**

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

##### **Räntekänslighet**

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

##### **Sparande**

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

### Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 3 Nettoomsättning

|                                                         | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                                    | 3 832 128                 | 3 361 416                 |
| Hyror lokaler                                           | 400 320                   | 378 528                   |
| Hyror parkering (garageplatser och utvändiga p-platser) | 477 720                   | 477 720                   |
| Elavgifter (lokal och ladd el fr.o.m. 2023)             | 65 194                    | 74 554                    |
| Övriga hyresintäkter - föreningslokal/gästlägenhet      | 19 600                    | 20 100                    |
| Övriga intäkter - kravavgifter                          | 60                        | 644                       |
| Övriga intäkter - överlåtelseavgifter                   | 1 312                     | 1 200                     |
| Övriga intäkter - pantsättningsavgifter                 | 1 613                     | 480                       |
| Övriga intäkter - avgifter för andrahandsupplåtelse     | 5 244                     | 3 933                     |
| Övriga intäkter - försälning solel                      | 26                        | 42                        |
| Brutto                                                  | 4 803 217                 | 4 318 617                 |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                            | <b>4 803 217</b>          | <b>4 318 617</b>          |

Kostnader som vidarefaktureras till Brf Förstäven 2 avseende gemensamhetsanläggningen tas ej upp som intäkter, utan kvittar istället kostnaden, för att de kostnader som redovisas ska motsvara kostnader endast för Brf Förstäven i Västerås.

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

|                                                           | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fastighetsskötsel                                         | 267 965                                 | 278 828                                 |
| Reparationer, löpande underhåll (inkl. försäkringsskador) | 257 851                                 | 281 473                                 |
| Elavgifter                                                | 118 926                                 | 146 261                                 |
| Uppvärmning                                               | 554 753                                 | 463 523                                 |
| Vatten och avlopp                                         | 134 999                                 | 109 648                                 |
| Renhållning                                               | 84 581                                  | 109 042                                 |
| Försäkringar                                              | 66 783                                  | 54 491                                  |
| Kabel-TV/Internet                                         | 176 136                                 | 177 414                                 |
| Övriga fastighetskostnader                                | 32 146                                  | 27 727                                  |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                          | 54 410                                  | 54 410                                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>                              | <b><u>1 748 550</u></b>                 | <b><u>1 702 817</u></b>                 |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                         | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Hyra av lokal                           | 5 670                                   | 3 920                                   |
| Förbrukningsinventarier                 | 17 609                                  | 1 332                                   |
| Kontorsmaterial                         | 435                                     | 0                                       |
| Kommunikation                           | 6 560                                   | 4 808                                   |
| Revision                                | 31 256                                  | 26 041                                  |
| Föreningsmöten                          | 4 714                                   | 1 000                                   |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 81 601                                  | 78 357                                  |
| Övriga förvaltningskostnader            | 35 127                                  | 27 896                                  |
| Övriga externa tjänster                 | 0                                       | 3 956                                   |
| Konsultarvoden                          | 0                                       | 24 122                                  |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 6 380                                   | 6 380                                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b><u>189 352</u></b>                   | <b><u>177 812</u></b>                   |

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arvode styrelse                         | 85 950                                  | 78 750                                  |
| Sociala kostnader                       | 16 067                                  | 14 721                                  |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b><u>102 017</u></b>                   | <b><u>93 471</u></b>                    |

**Not 7 Finansiella intäkter**

|                                   | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 73 232                                  | 46 875                                  |
| Övriga ränteintäkter              | 31 428                                  | 727                                     |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b><u>104 660</u></b>                   | <b><u>47 602</u></b>                    |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2024-12-31</u>         | <u>2023-12-31</u>         |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Byggnader</b>                                    |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 163 905 026               | 163 905 026               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 163 905 026               | 163 905 026               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -11 350 025               | -9 951 952                |
| Årets avskrivningar                                 | -1 398 073                | -1 398 073                |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -12 748 098               | -11 350 025               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>151 156 928</u>        | <u>152 555 001</u>        |
| <b>Mark</b>                                         |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 50 645 000                | 50 645 000                |
| Utgående planenligt värde                           | 50 645 000                | 50 645 000                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>201 801 928</u></b> | <b><u>203 200 001</u></b> |

|                                             | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b>                       |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                      | 118 000 000       | 118 000 000       |
| Taxeringsvärde mark                         | 34 441 000        | 34 441 000        |
|                                             | <hr/>             | <hr/>             |
|                                             | 152 441 000       | 152 441 000       |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                   |                   |
| Bostäder                                    | 147 000 000       | 147 000 000       |
| Lokaler                                     | 5 441 000         | 5 441 000         |
|                                             | <hr/>             | <hr/>             |
|                                             | 152 441 000       | 152 441 000       |

**Not 9      Andra långfristiga fordringar**

|                                              | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                  | 1 055 617         | 911 234           |
| - Tillkommande fordringar (bunden placering) | 0                 | 600 000           |
| - Avgående fordringar (investeringsmoms)     | -455 617          | -455 617          |
|                                              | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående anskaffningsvärden                  | 600 000           | 1 055 617         |
| Redovisat värde                              | <u>600 000</u>    | <u>1 055 617</u>  |

600 000 kr avser bunden placering t.o.m. 2027-09-08.

**Not 10      Övriga fordringar**

|                                             | <u>2024-12-31</u>     | <u>2023-12-31</u>     |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Skattekontot                                | 11 868                | 1 538                 |
| Kortfristig fordran (investeringsmoms)      | 455 617               | 455 617               |
| Fordran avräkning Brf F2 och SC             | 370                   | 9 430                 |
| Fordran bokningar av gästlägenhet           | 4 900                 | 10 200                |
| Fordran leverantör (såld solcellsel)        | 8                     | 13                    |
| Fordran leverantör (såld ladd el)           | 7 355                 | 63 825                |
|                                             | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>480 118</u></b> | <b><u>540 623</u></b> |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långivare</u>                                                                                        | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Swedbank Hypotek                                                                                        | 2,892          | 2026-05-24                     | 14 011 120                         |
| Stadshypotek                                                                                            | 3,71           | 2025-06-29                     | 12 803 790                         |
| Swedbank Hypotek                                                                                        | 0,95           | 2025-06-17                     | 17 993 682                         |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                | 44 808 592                         |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                | -286 861                           |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                | -30 660 611                        |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                | 13 861 120                         |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 43 374 287                         |

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                                                                   | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                         |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                            | 60 408 000        | 60 408 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                   | <b>60 408 000</b> | <b>60 408 000</b> |

**Not 13      Övriga skulder**

|                                          | <u>2024-12-31</u>    | <u>2023-12-31</u>    |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Moms                                     | 52 812               | 57 016               |
| Övriga kortfristiga skulder (F2)         | 6 288                | 10 461               |
| Skulder till MBF                         | 0                    | 1 312                |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b><u>59 100</u></b> | <b><u>68 789</u></b> |

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Agneta Holtz  
Ordförande

Bjarne Johansen  
Ledamot

Kjell Ljungberg  
Ledamot

Leif Rutemark  
Ledamot

Gregor Larsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

### LEIF RUTEMARK Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-03-28 12:29:31 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF RUTEMARK

Leif Rutemark

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.232.79.89

### KJELL LJUNGBERG Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-02 06:45:58 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL LJUNGBERG

Kjell Ljungberg

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 95.204.21.14

### GREGOR LARSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-03-31 15:34:15 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GREGOR LARSSON

Gregor Larsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.66.133.72

### AGNETA HOLTZ Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-03-29 08:59:32 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Ingrid Agneta Holtz

Agneta Holtz

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.72.198.86

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-03-28 14:22:59 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bjarne Johansen

Bjarne Johansen

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 172.226.49.7

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-04-03 08:01:57 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.100