



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sockenstämman

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-02-21. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sockenstämman 4	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 (Jönåkersvägen 4-8, Oppundavägen 7-13) samt 2006 (Jönåkersvägen 2) och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 79 bostadsrätter om totalt 5 409 kvm och 1 lokal om 20 kvm. Byggnadernas totalyta är 5429 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erika Brännström	Ordförande
Günay Kulbay	Vice Ordförande
Jan Mikael Skoog	Styrelseledamot
Gustav Rickardsson	Styrelseledamot
Malin Lindström	Styrelseledamot
Lars Peter Almqvist	Suppleant
Pär Markus Henningsson	Suppleant

Valberedning

Maria Bjurholm och Gabriella Karlén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Pierre Polhammar Revisor Baker Tilly Norrköping AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-06. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2024 | ● Utredning/förstudie för fönsterbyte badrum - Jönåkersv. 4 & Oppundav. 7-13 (pågående)
OVK genomförd och godkänd - Jönåkersvägen 4-6 |
| 2023-2024 | ● Föreningens stadgar ändrades (tidigare stadgar var från 2013) |
| 2023 | ● Filmning av horisontella stamrör enligt underhållsplan
Inköp av akuttvättmaskin Jönåkersvägen 2C
Renovering av garagens betonggolv samt underliggande avlopp - Oförutsedd och akut åtgärd
Stamspolning av samtliga lägenheter enligt underhållsplan
Trädinventering och trädbeskrining efter snöstorm vintern 2022/2023
Framtagande av ny underhållsplan genom SBC |
| 2022-2024 | ● OVK förberedande ventilationsarbete - Jönåkersv. 4-8 |
| 2022-2023 | ● Brandtillsyn och besiktning - Alla fastigheter
Takrenovering (laga takfönster & plåt ovanför takfönster) - Jönåkersv. 4-8
Takrenovering (takpannor)) - Alla fastigheter |
| 2022 | ● Avgasare installerades i undercentralen - Jönåkersv. 2
Tilläggsisolering vind - Oppundav. 7-13
Montering av cortenplåt (återstående) - Jönåkersv. 4-8 |
| 2021-2022 | ● Indragning av fiber till lägenheter som saknade fiber och upphandling av gemensam tjänst |
| 2021 | ● Stamspolning - Jönåkersvägen 2 A-D
Ny grillplats
Brytskydd installerades på samtliga entréer - Jönåkersv. 2 A-D |

- 2020** ● Nya elledningar, LED-armaturer med rörelsevakt i alla gemensamma utrymmen - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Nya elserviser, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar till lägenheter - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Byte av termostater i lägenheter och gemensamma utrymmen - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
OVK genomförd och godkänd - Oppundav. 7-13
Byte trasiga fönster i gemensamma utrymmen
Byte av fläktar på tak (mekanisk ventilation) - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
- 2019-2021** ● Två (nya) bostadsrätter färdigställdes i tidigare lokaler - Oppundav. 7-13
- 2019-2020** ● Föreningslokal byggdes - Oppundav. 9
Re-lining av ventilationskanaler - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Dränering av fastigheten - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
- 2019** ● Nedre delen av fasaden (sockel) putsad - Jönåkersv. 2 A-D
Delvis ny undercentral efter vattenskada - Jönåkersv. 2 A-D
OVK genomförd och godkänd - Jönåkersv. 2 A-D
Installation av nya nyckeltuber på samtliga lägenhetsdörrar
Nya frånluftsfläktar - Jönåkersv. 2 C,D
Byte av garageportar till isolerande - Jönåkersv. 4
- 2018-2019** ● Ny undercentral - Oppundav. 7-13
- 2017** ● Stamspolning av samtliga lägenheter
Installation av Aptus låssystem
Byte av fönsterbleck på burspråk - Jönåkersv. 4-8
Ny energideklARATION
- 2016** ● Byte av ytterportar - Oppundav. 9-13
- 2015** ● Byte av samtliga ytterfönster - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
- 2014** ● Dräneringsarbeten - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Nya takplåtar monterade på portarna - Jönåkersv. 2 A-D
Fjärrvärmesystem skiljs från Familjebostäder
- 2010** ● Ny tvättstuga och grovtvättstuga - Jönåkersv. 6
Källargång - golv och väggar - delvis målad - Jönåkersv. 4-8
- 2006** ● Byte av badrumsfönster - Jönåkersv. 6-8
Stambyte och renovering av badrum - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13

Planerade underhåll

- 2025** ● Eventuella åtgärder efter filmning av horisontella stamrör - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Badrumsfönster, förstudie & förfrågningsunderlag - Jönåkersv. 4 & Oppundav. 7-13
OVK (garantiärende vriden relining) - Jönåkersv. 8

2025 ● OVK - Jönåkersv. 2 A-D

Tegelfasad förstudie - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13

Besiktning och eventuellt byte av frånluftsfläktar - Jönåkersvägen 2A-B

Besiktning och eventuellt byte av hisslinor - Jönåkersvägen 2A-D

Avtal med leverantörer

Brandtillsyn och besiktning Brandsäkra AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Domsagan, med en andel på 15.6%.

Samfälligheten förvaltar avfall och återvinning.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen tillhandahåller en föreningslokal (för uthyrning) samt en grillplats för sina medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

• Avgiftsjustering:

I samråd med ekonomiska förvaltaren SBC beslutar styrelsen att höja avgifterna med 17% fr o m 2024-01-01.

• Hyresförhandlingar

HSB har under hösten 2024 fått uppdraget att förhandla hyror med Hyresgästföreningen kring föreningens hyreslägenheter. Överenskommen höjning är 4,69%.

• Omförhandling av lån

Styrelsen omförhandlade två lån som löpte ut under 2024. Fortsatt arbete kring omförhandling av övriga lån pågår löpande.

• Ändring av föreningens stadgar

Med hänvisning till ändringar i bostadsrättslagen samt för att få en tydligare struktur var föreningen i behov av att uppdatera sina stadgar daterad 17 juni 2013. (Mindre ändringar hade antagits vid föreningsstämma den 29 maj 2017). Under hösten 2023 inleddes ett förarbete av styrelsen tillsammans med föreningens fastighetsjurist vid SBC. Ett förslag till nya stadgar arbetades fram.

Att göra ändringar i stadgarna kräver beslut på en eller två föreningsstämmor beroende på antal medlemmar som röstar. Styrelsen kallade därför till en extrastämma den 6 mars 2024 och vid ordinarie årsstämma den 27 maj 2024 kunde de nya stadgarna beslutas.

Stadgarna är de grundläggande bestämmelser och regler som finns i en bostadsrättsförening och gäller för alla medlemmar. Att ha tydliga, lättförstådda stadgar som följer lagar och praxis underlättar för såväl styrelse som medlemmar i bostadsrättsföreningar.

Övriga uppgifter

• Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

• Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost. (Grön nyckel till matavfall tillhandahålls av styrelsen.)

• Många gemensamma utrymmen och miljöer är handikapp- och åldersanpassade.

• För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 298 081	4 629 884	4 344 231	4 323 524
Resultat efter fin. poster	-2 249 480	-3 019 633	-1 938 968	-3 212 352
Soliditet (%)	67	68	68	64
Yttre fond	139 342	139 342	199 649	850 294
Taxeringsvärde	139 342 000	139 342 000	139 342 000	111 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	881	745	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,4	81,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 258	8 264	8 583	10 649
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 694	7 700	7 747	9 612
Sparande per kvm totalyta, kr	-12	-59	29	-121
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	36	48	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	221	177	136	178
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	36	52	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	315	249	236	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	1,33	-	-
Räntekänslighet (%)	9,38	11,10	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -48 661 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	97 535 388	-	-	97 535 388
Upplåtelseavgifter	10 967 490	-	-	10 967 490
Fond, yttre underhåll	139 342	-139 342	139 342	139 342
Balanserat resultat	-16 293 645	-2 880 291	-139 342	-19 313 279
Årets resultat	-3 019 633	3 019 633	-2 249 480	-2 249 480
Eget kapital	89 328 941	0	-2 249 480	87 079 462

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 173 936
Årets resultat	-2 249 480
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 342
Totalt	-21 562 758

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	139 342
Balanseras i ny räkning	-21 423 416

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 298 081	4 629 884
Övriga rörelseintäkter	3	159 530	2 300
Summa rörelseintäkter		5 457 611	4 632 184
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 971 757	-4 306 636
Övriga externa kostnader	9	-786 085	-800 856
Personalkostnader	10	-187 107	-172 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 885 956	-1 885 956
Summa rörelsekostnader		-6 830 905	-7 165 932
RÖRELSERESULTAT		-1 373 294	-2 533 748
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 865	10 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-944 050	-496 406
Summa finansiella poster		-876 185	-485 886
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 249 480	-3 019 633
ÅRETS RESULTAT		-2 249 480	-3 019 633

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	126 621 406	128 507 362
Pågående projekt	13	92 763	92 763
Summa materiella anläggningstillgångar		126 714 169	128 600 125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		126 714 169	128 600 125
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 666	32 179
Övriga fordringar	14	1 162 038	1 034 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	238 653	213 312
Summa kortfristiga fordringar		1 424 357	1 279 609
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 097 655	2 433 328
Summa kassa och bank		2 097 655	2 433 328
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 522 012	3 712 937
SUMMA TILLGÅNGAR		130 236 180	132 313 061

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 502 878	108 502 878
Fond för yttre underhåll		139 342	139 342
Summa bundet eget kapital		108 642 220	108 642 220
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-19 313 279	-16 293 645
Årets resultat		-2 249 480	-3 019 633
Summa ansamlad förlust		-21 562 758	-19 313 279
SUMMA EGET KAPITAL		87 079 462	89 328 941
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	28 446 666	26 511 148
Summa långfristiga skulder		28 446 666	26 511 148
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	13 324 482	15 290 000
Leverantörsskulder		260 102	339 908
Skatteskulder		280 494	276 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	844 975	566 585
Summa kortfristiga skulder		14 710 053	16 472 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 236 180	132 313 061

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 373 294	-2 533 748
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 885 956	1 885 956
	512 662	-647 792
Erhållen ränta	67 865	10 520
Erlagd ränta	-902 853	-505 985
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-322 327	-1 143 256
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	76 594	-6 218
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	161 402	32 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-84 331	-1 116 574
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-30 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 000	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-114 331	-1 236 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 325 462	4 562 036
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 211 132	3 325 462

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sockenstämman har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 6,67 %
---------	--------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 371 048	3 735 780
Hysesintäkter bostäder	507 703	484 032
Hysesintäkter lokaler	21 996	42 094
Hysesintäkter garage	50 400	37 800
Hysesintäkter p-plats	169 774	168 053
Hysesintäkter förråd	61 316	63 924
Bredband	84 372	84 372
Övriga hyresintäkter ej placerbara	800	0
Gemensamhetslokal	12 100	0
Hysesintäkter, övrigt	1 000	0
Pantsättningsavgift	7 450	4 641
Överlåtelseavgift	8 358	9 191
Administrativ avgift	1 764	0
Öres- och kronutjämning	-0	-3
Summa	5 298 081	4 629 884

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	12 800	2 300
Försäkringsersättning	146 730	0
Summa	159 530	2 300

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 716	28 159
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	72 133	50 069
Städning enligt avtal	21 817	16 380
Besiktningar	2 969	0
Hissbesiktning	17 739	8 566
Brandskydd	28 110	39 654
Gårdkostnader	1 695	0
Gemensamma utrymmen	3 869	5 759
Garage/parkering	0	69 797
Snöröjning/sandning	95 197	145 194
Serviceavtal	35 520	41 809
Mattvätt/Hyrmattor	53 577	42 172
Förbrukningsmaterial	17 532	4 411
Summa	371 874	451 969

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	12 402	0
Huskropp utvändigt	21 883	0
Installationer	0	22 101
Hyseslägenheter	834	0
Tvättstuga	30 017	16 803
Trapphus/port/entr	4 306	1 314
Dörrar och lås/porttele	22 208	34 372
VVS	71 609	109 159
Värmeanläggning/undercentral	0	11 747
Ventilation	22 588	0
Elinstallationer	13 238	24 573
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 451	0
Hissar	5 500	37 769
Tak	0	157 050
Fasader	747	0
Fönster	11 282	0
Balkonger/altaner	1 642	0
Mark/gård/utemiljö	0	12 954
Garage/parkering	4 293	3 419
Vattenskada	220 442	22 919
Skador/klotter/skadegörelse	0	99 863
Summa	446 442	554 043

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	514 034
Ventilation	208 819	0
Hiss	87 561	0
Garage/parkering	0	300 048
Summa	296 380	814 082

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	168 513	192 795
Uppvärmning	1 199 779	963 251
Vatten	342 686	196 305
Sophämtning/renhållning	54 033	44 400
Grovsopor	0	6 607
Summa	1 765 011	1 403 357

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	159 497	148 870
Tomträttsavgäld	541 200	504 900
Kabel-TV	28 984	20 496
Bredband	106 028	128 556
Samfällighetsavgifter	117 792	139 878
Fastighetsskatt	138 550	140 485
Summa	1 092 051	1 083 185

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 689	3 288
Tele- och datakommunikation	271	120
Juridiska åtgärder	0	5 438
Inkassokostnader	4 194	1 027
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	21 250
Styrelseomkostnader	4 347	1 414
Fritids och trivselkostnader	0	6 196
Föreningskostnader	42 069	2 073
Förvaltningsarvode enl avtal	615 804	586 458
Överlåtelsekostnad	10 030	9 190
Pantsättningskostnad	10 320	2 364
Övriga förvaltningsarvoden	29 875	7 469
Administration	8 047	32 873
Konsultkostnader	33 689	114 324
Bostadsrätterna Sverige	0	7 370
Summa	786 085	800 856

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	142 375	131 250
Arbetsgivaravgifter	44 732	41 233
Summa	187 107	172 483

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	941 206	558 478
Ränta checkräkning	0	-62 233
Dröjsmålsränta	71	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 773	161
Summa	944 050	496 406

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 713 185	144 713 185
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 713 185	144 713 185
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 205 823	-14 319 867
Årets avskrivning	-1 885 956	-1 885 956
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 091 779	-16 205 823
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 621 406	128 507 362
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 094 429</i>	<i>47 094 429</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 339 000	89 339 000
Taxeringsvärde mark	50 003 000	50 003 000
Summa	139 342 000	139 342 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	92 763	92 763
Summa	92 763	92 763

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	44 758	138 180
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 803	3 803
Transaktionskonto	793 257	701 477
Borgo räntekonto	320 219	190 658
Summa	1 162 038	1 034 118

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	40 149	28 110
Förutbet försäkr premier	26 872	25 107
Förutbet kabel-TV	7 340	7 264
Förutbet tomträttsavgäld	135 300	135 300
Förutbet bredband	28 992	17 531
Summa	238 653	213 312

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-12-30	3,49 %	13 216 666	13 216 666
Handelsbanken			13 294 482	13 294 482
SBAB	2028-11-09	2,91 %	12 000 000	12 000 000
Handelsbanken	2026-03-01	3,92 %	3 260 000	3 290 000
Summa			41 771 148	41 801 148
Varav kortfristig del			13 324 482	15 290 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 621 148 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	34 845	7 763
Uppl kostn el	16 828	18 348
Uppl kostnad Värme	137 247	0
Uppl kostn räntor	105 344	64 147
Uppl kostn vatten	55 382	37 534
Uppl kostnad Sophämtning	2 004	0
Uppl kostnad arvoden	0	875
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	275
Förutbet hyror/avgifter	493 325	437 643
Summa	844 975	566 585

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten och åtgärder kan behöva utföras de kommande åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger den upprättade underhållsplanen, den årliga besiktningen samt diskussion med förvaltare och leverantörer. (Observera att nedanstående punkter inte är upptagna i budget för 2025 och kan komma att prioriteras upp/ner i relation till andra akuta eller budgeterade ärenden de närmaste åren.)

- Tilläggsisolering vind (Jönåkersv. 4–8) • Radonmätning (Jönåkersv. 4–8)
- Ny energideklaration (Jönåkersv. 4–8 samt Oppundav. 7–13)
- Tvättmaskinsparkernas livslängd är enligt beräkning passerade vilket kan innebära att maskiner kan komma att behöva bytas ut. Styrelsen avväger alltid eventuellt inköp av ny maskin mot om maskinen går att laga.
- Ledningar i bottenplatta på (Jönåkersvägen 4-8 & Oppundavägen 7-13) behöver bytas ut eller åtgärdas genom relining.

Underskrifter

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

Stockholm

Erika Brännström
Ordförande

Gustav Rickardsson
Styrelseledamot

Günay Kulbay
Vice Ordförande

Jan Mikael Skoog
Styrelseledamot

Malin Lindström
Styrelseledamot

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

Pierre Polhammar, Baker Tilly Norrköping AB
Auktoriserad revisor