

# 2024

## ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Hammarby Sjö 1

769606-2665



# Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Flerårsöversikt        | 8 |
| Resultatdisposition    | 9 |

## **Ekonomi**

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Resultaträkning                          | 10 |
| Balansräkning – Tillgångar               | 11 |
| Balansräkning – Eget kapital och skulder | 12 |
| Kassaflödesanalys                        | 13 |
| Noter                                    | 14 |
| Underskrifter                            | 21 |

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Hammarby Sjö 1 får härmed avge 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

#### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

#### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-05-22 och dess aktuella stadgar beslutades på två stämmor, årsstämman och en extra stämma den 2 maj 2023. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-02-12.

Styrelsens säte: Stockholms Län, Stockholms kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningarna Maren 1 (2001), Fjärden 1 (2002) och Fladen 1 (2002), Stockholms kommun. Föreningens gatuadresser Sickla Kanalgata 10, 12, 14, 16, 13A, 13B, 13C, 15, 17A, 17B, 17C, 19A, 19B samt 19C, 120 67 Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret AB. Kollektivt bostadsrättstillägg finns hos Brandkontoret AB. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholms kommun.

## Styrelsens sammansättning

| <b>Namn</b>               | <b>Roll</b> | <b>Vald t.o.m. stämma</b> |
|---------------------------|-------------|---------------------------|
| Per A. Nilsson            | Ordförande  | 2025                      |
| Naa Lamiley Gångare-Grede | Ledamot     | 2025                      |
| Henry Heiman              | Ledamot     | 2026                      |
| Ingrid Löfdahl            | Ledamot     | 2025                      |
| Laure Wade                | Ledamot     | 2026                      |
| Per-Arne Blomberg         | Suppleant   | 2025                      |
| Per Larsson               | Suppleant   | 2025                      |
| Linnea Kimber- McCarty    | Suppleant   | 2025                      |
| Catharina Wärngård        | Suppleant   | 2025                      |

## Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Filip Branigan  
Jan Perdahl

Auktoriserad Revisor  
Lekmannarevisor

Convensia Revision

### Valberedning

Mårten Dahl  
Nicke Berglund  
Winia Falk

Sammankallande

## Förvaltning

Storholmen AB har enligt avtal skött den ekonomiska och tekniska förvaltningen åt föreningen.

### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Maren 1 (värdeår 2001), Fjärden 1 (värdeår 2002) och Fladen 1 (värdeår 2002) med en tomtareal om 8 135 kvm. Marken innehas med äganderätt. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheterna består av sex byggnader med totalt 162 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 14 687 kvm. Det finns även 1 hyresrättslokal, yta 126 kvm. Gemensamma utrymmen är föreningslokal, gästlägenhet, bastu/relaxavdelning, tvättstugor, hobbyrum, cykelrum samt återvinningsrum och grovsoprum. Föreningen har 52 garageplatser, 4 MC-platser och 20 parkeringsplatser utomhus.

### Lägenhetsfördelning 2024

44 lägenheter med 2 rum och kök  
69 lägenheter med 3 rum och kök  
33 lägenheter med 4 rum och kök  
16 lägenheter med 5 rum och kök

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-03-19 i föreningslokalen. 53 lägenheter var representerade.

### Föreningsinformation och föreningsaktiviteter under året

Under året har föreningen haft årsmöte den 2024-03-19 samt tre informationsmöten 2024-06-16, 2024-10-02 respektive och 2024-12-12. Medlemmarna har tagit ta del av 4 informationsbrev.

Föreningens hemsida har fått en "facelift". Information har uppdaterats och förenklats, allt i syfte att underlätta för medlemmarna att få del av och ta till sig informationen.

Vidare har olika trivselaktiviteter genomförts, till exempel städdag med grillning, invigning av vår nya grillplats med fantastiskt god mat lagad av en duktig styrelseledamot, julpub med quizz (återkommer självklart under 2025)

Utdelning av filter har skett i november. Tyvärr har vi varit tvungna att tillfälligt stänga grovsoprummet på grund av missbruk men det kan komma att öppnas igen om vi finner en lämplig lösning tillsammans med medlemmarna

### Information till föreningens lekmannarevisor

Föreningens lekmannarevisor Jan Perdahl har informerats om styrelsens arbete med inriktning på föreningens ekonomi och förvaltningen av föreningens fastigheter med fokus på genomförande enligt underhållsplanen respektive uppdatering av den senare. Detta har skett genom att lekmannarevisorn beretts möjlighet att närvara vid styrelsemöten och separat möte med styrelsen för genomgång av ekonomiska rapporter, underhållsplan etc. Förutom dessa tillfällen har lekmannarevisorn tillställts samtliga protokoll samt föreningens aktuella underhållsplan.

### **Underhåll och underhållsplan**

Föreningen har en 50-årig underhållsplan men fokus ligger på de närmaste 5 åren. Avsättning till underhållsfond baseras på aktuell underhållsplan. Uppdateringar sker löpande och stäms av årligen i november med vår tekniska förvaltare.

Avsättningarna görs för att bokföringsmässigt jämna ut investerings-/ underhållskostnaderna mellan åren.

### **Renovering hisselektronik, dörrautomatik, nödtelefoni med mera.**

Under året har hissarna i SK15, SK16 och 19A-B renoverats. Renoveringen utfördes under juni månad. Under 2025 kommer hissarna i SK13A-C att renoveras.

### **Ekpartier fönster, balkongdörrar och burspråkstak**

Styrelsen har ett program för hur och när föreningens ek-partier skall inoljas för att i möjligaste mån undvika sprickbildning och andra skador. Under året har en mindre inoljning utförts. Vidare har stora ansträngningar gjorts för att justera och reparera sneda och kärvande altandörrar/fönster. Som medlem har man ett ansvar för att själv underhålla fönstrets mekaniska delar såsom att smörja gångjärn och låsmekanismer samt att ej låta dörrar och fönster stå öppna vid nederbörd då trä trots oljebehandling är känsligt för fukt.

### **Trädgård/Utemiljö**

En grillplats har uppförts på innergården till mångas förtjusning och glädje.

### **Ventilation**

Under året har värmeväxlaren till garaget bytts ut och förutom akuta reparationer, ett projekt inletts i 13A med syfte att minska våra uppvärmningskostnader genom att på sikt optimera samtliga fläktar för frånluftsventilation och koppla samman dem med styrningen av värmesystemet.

### **Trygghet**

Störningsgruppen inom styrelsen har som uppdrag att kontakta medlemmar som känner sig störda av andra medlemmar för att upplysa parterna om de rättigheter och skyldigheter man som medlem och boende i en bostadsrättsförening har mot varandra.

### **Projekt strandkanten**

Under året har styrelsen etablerat kontakt med projektorganisationen som staden satt ihop. Ett informationsmöte hölls den 29 augusti 2024 då företrädare för staden samt de projektörer från SWECO som anlits för att göra programhandlingen. Mötet hölls i föreningslokalen på Sickla Kanalgata 17 A. Vid mötet presenterades de olika alternativ för att komma tillrätta med sättningarna som projekterats fram av SWECO. Vid mötet informerades staden om att man har för avsikt att gå fram med det alternativ som innebär att marken ska förstärkas med hjälp av KC-pelare.

Informationsmötet följdes upp av en gemensam riskworkshop den 26 september för att fånga upp kompletterande bedömningar till den riskanalys som gjorts i ett tidigare skede inom projektet. Den 12 december tog Södermalms stadsdelsnämnd inriktningsbeslut för åtgärd av marksättningar vid Sickla Udde. Detaljprojektering har påbörjats.

Föreningen har framställt krav på skadestånd avseende hittills havda kostnader för åtgärder kopplade till marksättningarna samt även begärt att staden ska åtgärda skadorna som uppkommit på föreningens

mark. Staden har motsatt sig skadeståndsanspråket.

Föreningen har konsulterat geoteknikern Jakob Vall samt Ulf G. Eriksson, pensionerad geotekniker tillika bostadsrättsinnehavaren, i projektet som tekniskt sakkunniga samt advokaten tillika styrelsemedlemmen Naalamiley Gångare Grede.  
Ett belopp om 200 000 kr har avsatts för att täcka kostnaderna för deras arbete.

#### Utfört underhåll 2024

Byte värmeväxlaren till garaget  
Uppgradering av hissar SK15, 16 19 A-B  
Underhåll och reparationer av fasader  
Åtgärder altandörrar och fönster  
Inoljning ekpartier fönster, balkonger, tak  
Reparation skärmtak  
Byte till LED-belysning i cykelrum och källarförråd

#### Kommande underhåll 2025

Uppgradering av hissar SK13 A-C  
Inoljning träpartier  
Altandörrar och fönster  
  
Komponentbyte i brandskyddsutrustning  
Renovering av växtlighet och träd på samtliga gårdar  
Uppgradering styrsystem ventilation

#### Framtida underhåll inom 5 år

Fasadtvätt  
Målning balkongräcken och pelare  
Målning garagegolv  
Återställande strandkanten

#### Kommentarer

Byte på grund av ålder  
Enligt plan 4 hissar/år  
Fortsättning från 2023  
Fortsättning från 2023  
Enl. plan s.k. liten omfattning  
Enligt besiktning fortsättning fr. 2023  
Fortsättning från 2023

#### Kommentarer

Enligt plan 3 hissar/år  
Enligt plan s.k. liten  
Forts. reparations- och  
underhållsåtgärder  
Smältbleck, gasfjädrar etc. i lökluckor.  
Projekt initierat  
Projekt initierat

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

### Arbete

Inga väsentliga händelser har skett fram till stämman

### Nya avtal

Inga nya avtal har tecknats under året

### Avtal

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning  
Lokalvård  
Fastighetsjour  
Trädgård och snöskottning  
Soppantering  
VVS  
Vattenförsörjning  
Elkraftsförsörjning  
Elnät  
Fjärrvärme  
Försäkring Fastighet  
Försäkring bostadsrättstillägg  
Hiss tillsyn/service  
Hissbesiktning  
Ventilation  
Låssystem och nycklar  
Passagesystem  
Ventilation garage/föreningslokal  
TV/Bredband/Telefoni  
Nyttjanderättsavtal- kabelförläggning  
Gemensamhetsanläggning - sopsugsanläggning  
Klottersanering  
Skadedjurssanering  
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)  
Besiktning/kontroll rökgasluckor  
Revision

### Kommentarer

### Leverantör

Storholmen Förvaltning AB  
Storholmen Förvaltning AB  
Ren Standard i Stockholm KB  
Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB  
Elfströms TrädgårdsanläggningarAB  
RangSells AB  
AF Rörservice AB  
Stockholm Vatten AB  
Skellefteå Kraft AB  
Ellevio AB  
Stockholm Exergi AB (f.d. AB Fortum Värme)  
Brandkontoret Försäkring AB  
Brandkontoret Försäkring AB  
Kone AB  
KIWA Inspecta AB  
AF Luft AB  
Samuelsson & Partner AB  
Westmere AB  
Swegon AB  
Tele2  
Stokab  
Sickla Udde Samfällighetsförening  
Fasadmetoder AB  
Anticimex AB  
Bransäkra Norden AB  
Ventisol Brandventilatorer AB  
Convensia Revision AB

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 257 (254) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 10 (14) stycken överlåtelse.

### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2024 är 57 300 kr (år 2023, 52 500kr).

### Ansöknings- och besiktningsavgift vid ny- och ombyggnation

En bostadsrättsinnehavare är skyldig att anmäla samt erhålla tillstånd för renoveringsarbeten som innefattar el- och VVS-arbeten eller ingrepp i bärande väggar. Storholmen hanterar samtliga anmälningar om renoveringsarbeten för föreningens räkning, vilket innefattar en granskning av ombyggnadsanmälan samt i förekommande fall valet av entreprenör. Vid omfattande el-arbeten samt vid VVS-arbeten kommer Storholmen även tillse att arbetet besiktigas av en oberoende besiktningsman. Bostadsrättsinnehavaren står den administrativa kostnaden för hanteringen av ombyggnadsanmälan samt för besiktningskostnader.

### Föreningens ekonomi

Föreningens likviditet är god och uppgår till 7,0 mkr (7,5 mkr) Överlikviditeten om 4,3 mkr (4,3 mkr) har varit placerad hos SBAB till en ränta på för närvarande 3,5%. Föreningen har under året amorterat 1500 tkr

Föreningen har bottenlån hos Handelsbanken på ca 134 mkr. Av dessa har 30 mkr omsatts i april månad till rörlig ränta (90 dagar) och har för närvarande en ränta på 4,6%.

Föreningens genomsnittliga ränta på bottenlånen uppgår idag till 3,22%- vilken kan jämföras med föreningens inlåning hos SBAB där vi erhåller 3,5% ränta.

Årsredovisningen har upprättats enligt bokföringsnämndens s.k K3 regelverket. Vi lägger stor vikt vid att föreningens likviditet både på kort och lång sikt är god. Det är den likvida situationen som styr nivån på avgiftsuttaget i föreningen.

### Årsavgifter

Avgifterna har under 2024 höjts med 5% per 2024-01-01. Detta för att säkerställa likviditeten för föreningen även på lång sikt. Styrelsen ser i nuläget ingen anledning att ytterligare höja avgifterna under 2025.

| Flerårsöversikt (Tkr)                    | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        | 2020        |
|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                          | 14 769 930  | 13 898 114  | 13 185 845  | 12 899 075  | 12 903 364  |
| Resultat efter fin. poster               | -3 092 534  | -3 351 130  | -3 616 083  | 1 804 855   | 1 372 947   |
| Soliditet (%)                            | 67          | 67          | 67          | 69          | 68          |
| Yttre fond                               | 8 180 439   | 5 966 972   | 5 342 543   | 3 437 194   | 3 437 194   |
| Taxeringsvärde                           | 741 819 000 | 741 819 000 | 741 819 000 | 563 268 000 | 563 268 000 |
| Bostadsyta (m <sup>2</sup> )             | 14 687      | 14 687      | 14 687      | 14 687      | 14 687      |
| Årsavgifter/ m <sup>2</sup> bostadsyta   | 875         | 828         | 742         | 742         | 742         |
| Skuldsättning/ m <sup>2</sup> bostadsyta | 9 154       | 9 256       | 9 358       | 8 786       | 8 851       |
| Skuldsättning/ m <sup>2</sup> totalyta   | 9 076       | 9 177       | 9 278       | 8 771       | 8 776       |
| Räntekostnader/ m <sup>2</sup> totalyta  | 249         | 242         | 101         | 67          | 67          |
| Räntekänslighet (%)                      | 10          | 11          | 13          | 12          | 12          |
| Elkostnad/ m <sup>2</sup> totalyta       | 55          | 50          | 58          | 21          | 15          |
| Vattenkostnad/ m <sup>2</sup> totalyta   | 37          | 29          | 23          | 21          | 20          |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 86          | 78          | 78          | 139         | 121         |
| Sparande/m <sup>2</sup> totalyta         | 260         | 242         | 251         | 370         | 440         |
| Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 179         | 156         | 159         | 181         | 156         |

#### Redovisat resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024 men har inga problem att betala övriga utgifter och löpande underhåll, samt lägga undan för framtida underhållsbehov. Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad. Bortser vi från avskrivningarna redovisar föreningen inte ett negativt resultat.

#### Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta:** alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

**Sparande i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll poster delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm.

*I hyresrättsyta är inte garageyta med i beräkning.*

**Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta:** totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta:** totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Energikostnad i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta:** totala kostnader för värme, el och vatten delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta.

**Räntekänslighet i %:** En procent av totala räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgifter under räkenskapsåret. Talet anger hur många procent behöver föreningen höja årsavgiften om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet för att kunna bibehålla samma sparande till framtida underhåll och/eller amorteringar av banklånen.

**Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %:** alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med totala rörelseintäkter under räkenskapsåret.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 63 575 000            | 223 064 000            | 5 966 972                   | -7 921 789             | -3 351 130        | <b>281 333 053</b> |
| Avsättning UH-fond                         |                       |                        | 2 967 276                   | -2 967 276             |                   | <b>0</b>           |
| lanspråktagande UH-fond                    |                       |                        | -753 809                    | 753 809                |                   | <b>0</b>           |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                       |                        |                             | -3 351 130             | 3 351 130         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                             |                       |                        |                             |                        | -3 092 534        | <b>-3 092 534</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>63 575 000</b>     | <b>223 064 000</b>     | <b>8 180 439</b>            | <b>-13 486 386</b>     | <b>-3 092 534</b> | <b>278 240 519</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -13 486 386        |
| Årets resultat      | -3 092 535         |
|                     | <b>-16 578 921</b> |

behandlas så att

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar | 2 967 276          |
| lanspråktagande av yttre underhållsfond              | -623 545           |
| i ny räkning överföres                               | -18 922 652        |
|                                                      | <b>-16 578 921</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>Rörelsens intäkter</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                                                 | 2          | 14 769 930                        | 13 809 412                        |
| Övriga intäkter                                                       | 3          | 0                                 | 88 702                            |
|                                                                       |            | <b>14 769 930</b>                 | <b>13 898 114</b>                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                            |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                       | 4          | -6 731 255                        | -6 567 147                        |
| Övriga kostnader                                                      | 5          | -839 502                          | -648 575                          |
| Personalkostnader                                                     | 6          | -425 125                          | -379 228                          |
| Avskrivningar av materiella och immateriella<br>anläggningstillgångar |            | -6 321 089                        | -6 188 550                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                         |            | <b>-14 316 971</b>                | <b>-13 783 500</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                |            | <b>452 959</b>                    | <b>114 614</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                      |            | 136 855                           | 124 682                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                            |            | -3 682 348                        | -3 590 428                        |
|                                                                       |            | <b>-3 545 493</b>                 | <b>-3 465 746</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                              |            | <b>-3 092 534</b>                 | <b>-3 351 132</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                                            |            | <b>-3 092 534</b>                 | <b>-3 351 132</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                                 |            | <b>-3 092 535</b>                 | <b>-3 351 130</b>                 |

| Balansräkning                                   | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |     |                    |                    |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>       |     |                    |                    |
| Licenser                                        | 7   | 10 105 264         | 10 691 076         |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b> |     | <b>10 105 264</b>  | <b>10 691 076</b>  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>         |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                              | 8   | 398 136 336        | 402 180 835        |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 9   | 639 915            | 350 365            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |     | <b>398 776 251</b> | <b>402 531 200</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>        |     |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 10  | 5 000              | 5 000              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>5 000</b>       | <b>5 000</b>       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |     | <b>408 886 515</b> | <b>413 227 276</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                  |     |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                    |     | 40 830             | 15 670             |
| Övriga fordringar                               | 11  | 1 672              | 15 349             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 12  | 204 442            | 424 777            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |     | <b>246 944</b>     | <b>455 796</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                           |     | 7 036 421          | 7 522 292          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |     | <b>7 283 365</b>   | <b>7 978 088</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |     | <b>416 169 880</b> | <b>421 205 364</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>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 63 575 000         | 63 575 000         |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 223 064 000        | 223 064 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 8 180 439          | 5 966 972          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>294 819 439</b> | <b>292 605 972</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -13 486 386        | -7 921 790         |
| Årets resultat                               |            | -3 092 535         | -3 351 130         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-16 578 921</b> | <b>-11 272 920</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>278 240 518</b> | <b>281 333 052</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13, 14     | 56 461 264         | 26 964 264         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>56 461 264</b>  | <b>26 964 264</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14         | 77 976 839         | 108 973 839        |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 130 183          | 1 666 281          |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 13 725             | 25 718             |
| Övriga skulder                               |            | 12 851             | 39 854             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 2 334 500          | 2 202 356          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>81 468 098</b>  | <b>112 908 048</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>416 169 880</b> | <b>421 205 364</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   | 16         |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |            | -3 092 535                        | -3 351 130                        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 6 321 089                         | 6 188 550                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>3 228 554</b>                  | <b>2 837 420</b>                  |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar                                                      |            | -25 160                           | 83 278                            |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | 220 207                           | 452 039                           |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | -536 098                          | 584 082                           |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | 93 150                            | 14 068                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>2 980 653</b>                  | <b>3 970 887</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | -1 980 328                        | -2 031 807                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>-1 980 328</b>                 | <b>-2 031 807</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |            |                                   |                                   |
| Amortering av skulder                                                             |            | -1 500 000                        | -1 500 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-1 500 000</b>                 | <b>-1 500 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>-499 675</b>                   | <b>439 080</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 7 536 096                         | 7 097 016                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>7 036 421</b>                  | <b>7 536 096</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisningen och koncernredovisning(K3).

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och 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- Stomme och grund     | 110 år |
| Byggnad-Stomkomplettering     | 100 år |
| Byggnad- Värmesystem          | 80 år  |
| Byggnad-VA stammar            | 50 år  |
| Byggnad-EL                    | 60 år  |
| Byggnad- Ventilation          | 25 år  |
| Byggnad-Fasader               | 40 år  |
| Byggnad-Balkonger             | 50 år  |
| Byggnad- Fönster              | 40 år  |
| Byggnad-Yttertak              | 60 år  |
| Byggnad-Hiss                  | 20år   |
| Byggnad- Hiss(2023)           | 20år   |
| Byggnad- Styr och övervakning | 20år   |

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Licenser                 | 5 %     |
| Byggnad                  | 0,9-5 % |
| Maskiner och inventarier | 10 %    |
| Markanläggningar         | 5 %     |

#### **Omsättningstillgångar**

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

#### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 630 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### **Fastighetslån**

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

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

|                          | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder     | 12 017 628        | 11 036 550        |
| Hyror lokaler            | 282 451           | 278 981           |
| Hyror garage & p-platser | 1 397 271         | 1 211 355         |
| Bredband                 | 430 320           | 431 200           |
| Elintäkter               | 431 236           | 713 911           |
| Övriga intäkter          | 211 024           | 137 416           |
|                          | <b>14 769 930</b> | <b>13 809 413</b> |

**Not 3 Övriga intäkter**

|        | <b>2024</b> | <b>2023</b>   |
|--------|-------------|---------------|
| Elstöd | 0           | 88 702        |
|        | <b>0</b>    | <b>88 702</b> |

**Not 4 Driftkostnader**

|                      | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel    | 932 073          | 977 408          |
| Löpande reparationer | 618 486          | 908 992          |
| Löpande underhåll    | 623 545          | 753 509          |
| Fastighetsel         | 819 366          | 739 847          |
| Uppvärmning          | 1 277 748        | 1 149 021        |
| Vattenkostnader      | 551 328          | 429 288          |
| Sophämtning          | 525 110          | 316 052          |
| Fastighetsförsäkring | 158 921          | 169 451          |
| Bredband             | 430 047          | 356 531          |
| Fastighetsskatt      | 365 154          | 338 494          |
| Samfällighetsavgift  | 173 846          | 78 354           |
| Övriga kostnader     | 255 630          | 350 201          |
|                      | <b>6 731 254</b> | <b>6 567 148</b> |

**Not 5 Övriga kostnader**

|                       | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial  | 56 430         | 30 800         |
| Juridiska kostnader   | 0              | 21 819         |
| Kameral förvaltning   | 98 004         | 146 143        |
| Revisionsarvoden      | 44 910         | 38 066         |
| Övriga kostnader      | 206 354        | 217 039        |
| Förvaltningskostnader | 433 804        | 194 707        |
|                       | <b>839 502</b> | <b>648 574</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                      | 2024           | 2023           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode       | 361 001        | 297 600        |
| Sociala avgifter     | 64 124         | 81 628         |
| Projekt Strandkanten | 0              | 15 000         |
|                      | <b>425 125</b> | <b>394 228</b> |

**Not 7 Licenser**

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärde         | 11 276 888        | 11 276 888        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>11 276 888</b> | <b>11 276 888</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -585 812          | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -585 812          | -585 812          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 171 624</b> | <b>-585 812</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>10 105 264</b> | <b>10 691 076</b> |

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 445 534 119        | 443 502 312        |
| Inköp                                           | 1 611 212          | 2 031 807          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>447 145 331</b> | <b>445 534 119</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -43 353 284        | -37 789 608        |
| Årets avskrivningar                             | -5 655 711         | -5 563 676         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-49 008 995</b> | <b>-43 353 284</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>398 136 336</b> | <b>402 180 835</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 338 400 000        | 338 400 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 403 419 000        | 403 419 000        |
|                                                 | <b>741 819 000</b> | <b>741 819 000</b> |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 390 615           | 390 615           |
| Inköp                                           | 361 775           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>752 390</b>    | <b>390 615</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -40 250           | -1 188            |
| Årets avskrivningar                             | -72 225           | -39 062           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-112 475</b>   | <b>-40 250</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>639 915</b>    | <b>350 365</b>    |

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktier och andelar                              | 5 000             | 5 000             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 000</b>      | <b>5 000</b>      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 000</b>      | <b>5 000</b>      |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Nabo Klientmedelskonto | 0                 | 13 804            |
| Skattekonto            | 1 530             | 1 303             |
| Leverantörsfordringar  | 142               | 242               |
|                        | <b>1 672</b>      | <b>15 349</b>     |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier                                  | 38 636            | 43 016            |
| Amortering fastighetslån                            | 0                 | 250 000           |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 165 806           | 131 761           |
|                                                     | <b>204 442</b>    | <b>424 777</b>    |

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken                        | 2,78           | 2029-12-10                | 25 830 000               | 25 830 000               |
| Handelsbanken                        | 0,78           | 2026-04-30                | 27 464 264               | 28 464 264               |
| Handelsbanken                        | 3,55           | 2025-03-03                | 8 625 000                | 9 125 000                |
| Handelsbanken                        | 3,80           | 2025-02-04                | 6 050 085                | 6 050 085                |
| Handelsbanken                        | 3,80           | 2025-02-04                | 22 518 754               | 22 518 754               |
| Handelsbanken                        | 2,78           | 2029-12-01                | 4 167 000                | 4 167 000                |
| Handelsbanken                        | 2,78           | 2026-10-30                | 32 230 000               | 32 230 000               |
| Handelsbanken                        | 2,60           | 2026-10-30                | 7 553 000                | 7 553 000                |
|                                      |                |                           | <b>134 438 103</b>       | <b>135 938 103</b>       |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 77 976 839               | 108 973 839              |

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

### Not 14 Ställda säkerheter

|                             | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Fastighetsinteckning</b> |                    |                    |
| Fastighetsinteckning        | 155 500 000        | 155 500 000        |
|                             | <b>155 500 000</b> | <b>155 500 000</b> |

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Beräknat revisionsarvode    | 36 375           | 36 375           |
| Styrelsearvode              | 286 500          | 235 000          |
| Sociala avgifter            | 74 000           | 74 000           |
| Upplupen räntekostnad       | 459 021          | 309 589          |
| Upplupen elkostnad          | 115 552          | 122 464          |
| Upplupen värmekostnad       | 168 667          | 174 094          |
| Upplupen vattenkostnad      | 77 659           | 70 397           |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 1 116 726        | 1 146 679        |
| Övriga upplupna kostnader   | 0                | 33 757           |
|                             | <b>2 334 500</b> | <b>2 202 355</b> |

**Not 16 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

|                | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Erhållen ränta | 136 855           | 124 682           |
| Erlagd ränta   | 3 534 556         | 3 551 356         |
|                | <b>3 671 411</b>  | <b>3 676 038</b>  |

Stockholm 2025 -

Per A. Nilsson  
Ordförande

Naalamiley Gångare- Grede

Henry Heiman

Ingrid Löfdahl

Laure Vasse Wade

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Filip Branigan  
Auktoriserad revisor

Jan Perdahl  
Lekamannarevisor