

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024  
Brf Dragontorpet

## Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Dragontorpet, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 9 april 2019.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade 1991 fastigheten Träklotsen 10 i Sollentuna kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 4-7 våningar med totalt 39 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 475 kvm. Föreningen disponerar 18 parkeringsplatser belägna i garage, 230 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1 rum och kök + alkov
- 11 st 1 ½ rum och kök
- 8 st 2 rum och kök
- 7 st 3 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Föreningen har en fullvärdesförsäkring hos IF som inkluderar bostadsrättstillägg. Detta innebär att medlemmarna själva inte behöver ha ett sådant tillägg i sina hemförsäkringar.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full kommunal fastighetsavgift som 2024 uppgick till 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 53 721 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 521 000 kr och markvärde 17 200 000 kr. Värdeår är 1991.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Övriga avtal

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Hissar                    | ITK AB                       |
| Garageport                | Assa Abloy                   |
| Hushållssopor och kompost | Seom                         |
| Övriga kärl i soprummet   | Suez                         |
| Kabel-TV                  | C-Com                        |
| Städning                  | Smart Förvaltning Sverige AB |
| Innergården               | ReGarden                     |

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 1991-07-29.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. År 2019 sänktes årsavgiften med 15% och har under 2020-2021 varit oförändrad. Från 1 januari 2022 höjdes årsavgiften med 3% och ytterligare 8 % från 1 januari 2023. Från 1 mars 2024 har en höjning gjorts om 15% på avgiften.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras årligen med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus, eller enligt underhållsplan.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 14.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 maj 2024 haft följande sammansättning:

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Alex Jebour      | Ordförande  |
| Cristian Jeria   | Kassör      |
| Lina Abdel Halim | Kassör      |
| Barbro Andersson | Sekreterare |
| Emre Arslan      | Ledamot     |
| Rikard Berglund  | Suppleant   |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

### Revisorer

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Maria Sukhova           | Ordinarie |
| Kungsbron Borevision AB |           |

### Valberedning

Ulrica Mickelsson

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2024

- Installation av elbilsladdare i garaget med bidragsansökan till Naturvårdsverket.
- Fastum får även uppdrag som teknisk förvaltare med ett års provperiod.
- Kamera har installerats i soprummet och belysningen där har bytts ut.
- Anticimex har fått i uppdrag att bekämpa råttor.
- Två informationsmöten på gården för medlemmarna har ägt med sommargrill och julglögg.
- Försäkringsavtalet med If har förnyats men utan bostadsrättstillägg. Medlemmarna har informerats om att se till att det ingår i den egna hemförsäkringen.
- Vi har tvättat taket och rensat alla stuprännorna.
- Reparationer av 12 fönster på översta våningarna.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 54 (52) medlemmar. Under året har 3 (6) överlåtelse skett. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 2 308       | 2 073       | 1 890       | 1 821       | 1 796       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -329        | -114        | -36         | -1 764      | 85          |
| Soliditet (%)                                           | 36,17       | 36,73       | 36,75       | 36,56       | 42,22       |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 859         | 764         | 707         | 686         | 686         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 7 003       | 7 084       | 7 183       | 7 274       | 6 602       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 653       | 7 743       | 7 850       | 7 950       | 7 215       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 103         | 128         | 172         | 178         | 181         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 8,91        | 10,14       | 11,10       | 11,58       | 10,51       |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 198         | 181         | 183         | 161         | 140         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 92,12       | 90,02       | 92,57       | 92,03       | 94,59       |

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat förklaras bland annat med avskrivningar som inte är likviditetspåverkande samt ökade drift- och räntekostnader. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

### Förändringar i eget kapital

|                                              | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                   | 10 055 812           | 1 716 064                   | -166 791               | -114 040          | <b>11 491 045</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat |                      | 62 551                      | -176 591               | 114 040           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                               |                      |                             |                        | -328 653          | <b>-328 653</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>           | <b>10 055 812</b>    | <b>1 778 615</b>            | <b>-343 382</b>        | <b>-328 653</b>   | <b>11 162 392</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -343 382        |
| årets förlust    | -328 653        |
|                  | <b>-672 035</b> |

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| behandlas så att                          |                 |
| reservering fond för yttre underhåll      | 190 000         |
| ianspråkstagande av yttre underhålls fond | -247 926        |
| i ny räkning överföres                    | -614 109        |
|                                           | <b>-672 035</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                  | Not<br>1 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2        | 2 307 836                 | 2 072 912                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3        | 11 471                    | 26 288                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |          | <b>2 319 307</b>          | <b>2 099 200</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |          |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 4        | -1 266 214                | -1 098 004                |
| Övriga externa kostnader                         | 5        | -145 014                  | -133 846                  |
| Personalkostnader                                | 6        | -95 352                   | -91 201                   |
| Avskrivningar                                    |          | -358 910                  | -358 910                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |          | <b>-1 865 490</b>         | <b>-1 681 961</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |          | <b>453 817</b>            | <b>417 239</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                        |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |          | 7 613                     | 4 652                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 7        | -790 083                  | -535 931                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |          | <b>-782 470</b>           | <b>-531 279</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |          | <b>-328 653</b>           | <b>-114 040</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |          | <b>-328 653</b>           | <b>-114 040</b>           |



## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |      |                   |                   |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 8, 9 | 28 673 377        | 29 032 287        |
| Pågående nyanläggningar                       | 10   | 404 853           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>29 078 230</b> | <b>29 032 287</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

**29 078 230**      **29 032 287**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                  |                  |
|----------------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Övriga fordringar                            | 11 | 1 630 717        | 2 088 155        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 91 468           | 102 356          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>1 722 185</b> | <b>2 190 511</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 61 004           | 62 888           |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>61 004</b>    | <b>62 888</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>1 783 189</b> | <b>2 253 399</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

**30 861 419**      **31 285 686**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 10 055 812        | 10 055 812        |
| Fond för yttre underhåll         | 1 778 615         | 1 716 064         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>11 834 427</b> | <b>11 771 876</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | -343 382          | -166 791          |
| Årets resultat                  | -328 653          | -114 040          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-672 035</b>   | <b>-280 831</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>11 162 392</b> | <b>11 491 045</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                  |                  |
|-----------------------------------|----|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 13 | 1 728 000        | 7 278 994        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>1 728 000</b> | <b>7 278 994</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                   |                   |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13 | 17 214 244        | 11 884 375        |
| Övriga skulder                               |    | 34 910            | 63 585            |
| Leverantörsskulder                           |    | 251 341           | 118 314           |
| Skatteskulder                                |    | 135 960           | 131 632           |
| Övriga skulder                               |    | 3 483             | 1 357             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 331 089           | 316 384           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>17 971 027</b> | <b>12 515 647</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 861 419

31 285 686

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |               |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -328 653      | -114 040       |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 358 910       | 358 910        |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    | 4 328         | 5 630          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>34 585</b> | <b>250 500</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förändring av kortfristiga fordringar           | 75 783         | -36 085        |
| Förändring av leverantörsskulder                | 133 027        | 25 165         |
| Förändring av kortfristiga skulder              | -11 844        | 57 068         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>231 551</b> | <b>296 648</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                    |                 |          |
|----------------------------------------------------|-----------------|----------|
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | -404 853        | 0        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>    | <b>-404 853</b> | <b>0</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förändring av skulder till kreditinstitut        | -221 125        | -265 500        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-221 125</b> | <b>-265 500</b> |

|                         |                 |               |
|-------------------------|-----------------|---------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>-394 427</b> | <b>31 148</b> |
|-------------------------|-----------------|---------------|

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 2 059 172        | 2 028 024        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>1 664 745</b> | <b>2 059 172</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag. Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Byggnader | 1,1 % |
|-----------|-------|

### Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter             | 2 126 026        | 1 889 801        |
| P-plats och garage      | 181 900          | 183 175          |
| Öres- och kronutjämning | -90              | -64              |
|                         | <b>2 307 836</b> | <b>2 072 912</b> |

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                               | 2024          | 2023          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Elprisstöd                    | 0             | 25 988        |
| Betalningspåminnelse          | 60            | 300           |
| Avgift andrahandsupplåtelse   | 10 980        | 0             |
| Övr ej momspl ers. och intäkt | 431           | 0             |
|                               | <b>11 471</b> | <b>26 288</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Trädgårdsskötsel               | 74 270           | 65 700           |
| Städkostnader                  | 58 715           | 55 612           |
| Hyra av entrémattor            | 5 991            | 4 592            |
| Snöröjning/sandning            | 6 150            | 12 950           |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0                | 7 500            |
| Hisskostnader                  | 9 872            | 23 204           |
| Reparationer                   | 84 401           | 92 722           |
| Hissreparationer               | 11 629           | 0                |
| Planerat underhåll             | 247 926          | 127 449          |
| Fastighetsel                   | 127 783          | 131 785          |
| Uppvärmning                    | 290 540          | 257 514          |
| Vatten och avlopp              | 117 965          | 99 968           |
| Avfallshantering               | 69 229           | 77 752           |
| Försäkringskostnader           | 66 373           | 62 481           |
| Kabel-tv                       | 9 360            | 10 530           |
| Bredband                       | 1 772            | 0                |
| Förbrukningsinventarier        | 0                | 349              |
| Förbrukningsmaterial           | 2 592            | 0                |
| Fastighetsskatt                | 5 210            | 5 210            |
| Kommunal fastighetsavgift      | 63 569           | 61 971           |
| Myndighetskrav                 | 12 560           | 0                |
| Övriga kostnader               | 307              | 714              |
|                                | <b>1 266 214</b> | <b>1 098 003</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Hemsida                       | 2 059          | 1 485          |
| Porto                         | 3 717          | 3 656          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 8 852          | 0              |
| Revisionsarvode               | 21 500         | 21 125         |
| Ekonomisk förvaltning         | 88 856         | 79 969         |
| Bankkostnader                 | 2 102          | 1 500          |
| Underhållsplan                | 13 229         | 12 875         |
| Övriga poster                 | 4 639          | 10 510         |
| Övriga externa kostnader      | 60             | 2 726          |
|                               | <b>145 014</b> | <b>133 846</b> |

#### Not 6 Personalkostnader

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 74 383        | 72 450        |
| Sociala avgifter | 20 969        | 18 751        |
|                  | <b>95 352</b> | <b>91 201</b> |

**Not 7 Räntekostnader och ränteintäkter**

|                                  | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | 789 952        | 535 701        |
| Övriga räntekostnader            | 131            | 230            |
|                                  | <b>790 083</b> | <b>535 931</b> |

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 32 611 429        | 32 611 429        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>32 611 429</b> | <b>32 611 429</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 693 142        | -5 334 232        |
| Årets avskrivningar                             | -358 910          | -358 910          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 052 052</b> | <b>-5 693 142</b> |
| Redovisat värde mark                            | 2 114 000         | 2 114 000         |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>2 114 000</b>  | <b>2 114 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>28 673 377</b> | <b>29 032 287</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 36 521 000        | 36 521 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 17 200 000        | 17 200 000        |
|                                                 | <b>53 721 000</b> | <b>53 721 000</b> |

**Not 9 Fastighetsinteckningar ställda som säkerhet för skulder till kreditinstitut**

|                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 30 484 000        | 30 484 000        |
|                        | <b>30 484 000</b> | <b>30 484 000</b> |

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

|             | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Laddstolpar | 404 853           | 0                 |
|             | <b>404 853</b>    | <b>0</b>          |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                | 26 976            | 91 870            |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 603 741         | 1 996 285         |
|                            | <b>1 630 717</b>  | <b>2 088 155</b>  |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                     | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|---------------------|---------------|----------------|
| Fastum, förvaltning | 17 827        | 17 945         |
| If Försäkring       | 52 469        | 66 373         |
| C-com AB            | 3 510         | 3 510          |
| Serviceavtal hissar | 10 270        | 9 872          |
| Städ                | 6 286         | 4 656          |
| Bredband            | 1 106         | 0              |
|                     | <b>91 468</b> | <b>102 356</b> |

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                               | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                                  | 3,10           | 2025-03-20                | 3 880 250                | 3 911 375                |
| Nordea                                  | 3,09           | 2025-11-20                | 5 766 000                | 5 905 000                |
| Nordea                                  | 3,16           | 2025-05-22                | 2 000 000                | 2 000 000                |
| Nordea                                  | 4,42           | 2026-03-18                | 1 796 000                | 1 847 000                |
|                                         | 4,22           | 2025-05-21                | 5 499 994                | 5 499 994                |
|                                         |                |                           | <b>18 942 244</b>        | <b>19 163 369</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | -17 214 244              | -11 884 375              |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 17 146 244 kr

Varav årlig amortering enligt villkorsbilagor: 68 000 kr

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| El                          | 14 165            | 12 450            |
| Värme                       | 44 830            | 46 009            |
| Vatten                      | 10 515            | 8 321             |
| Renhållning                 | 4 650             | 5 273             |
| Trädgårdsskötsel            | 6 149             | 0                 |
| Räntekostnader              | 122 071           | 64 974            |
| Förutbetalda hyror/avgifter | 107 709           | 158 358           |
| Revisionsarvode             | 21 000            | 21 000            |
|                             | <b>331 089</b>    | <b>316 385</b>    |

Sollentuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Alex Jebour  
Ordförande

Cristian Jeria

Barbro Andersson

Lina Abdel Halim

Emre Arslan

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Sukhova  
Revisor  
Kungsbron Borevision AB