

REVISIONSBERÄTTELESE

Till föreningsstämman i Brf Karlavagnen 11
organisationsnummer 716416-5719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Karlavagnen 11** för räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024 -12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken får att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Brf Karlavagnen 10** för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2025-

Per Lundström
Föreningsvald revisor

Årsredovisning för

Brf Karlavagnen 11

716416-5719

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 11 Org.nr 716416 - 5719

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlavagnen 11 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31, föreningens 42:a verksamhetsår.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2024-01-01-2024-05-21:

Jonas Söderkvist	ledamot, ordförande
Eva Barkman	ledamot
Sebastian Hamilton	ledamot
Kerstin Kronholm Critti	ledamot
Anna Mhlzen	ledamot
Lars Heikensten	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2024 och vid konstituerande styrelsesammanträde efter stämman valdes följande styrelse:

Sebastian Hamilton	ledamot, ordförande
Eva Barkman	ledamot
Kerstin Kronholm Critti	ledamot
Erik Netz	ledamot
Anna Mhlzen	ledamot
Lars Heikensten	suppleant

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

Revisorer

Vid föreningsstämman valdes som revisorer Per Lundström. Till revisorssuppleant valdes Susanna Heghammar och till internrevisor valdes Åsa Zettergren och till internrevisorssuppleant Helena Nilsson.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes till valberedningen Koit Veertee (sammankallande) och Per Nilsson.

Allmänt om fastigheten

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 21 maj 2024. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda styrelsesammanträden och därutöver haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Antal medlemmar vid årets början: 32 st
Förändring under året: 0 st
Antal medlemmar vid årets slut: 32 st

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenhetsöverlåtelse skett i lägenhet 11.

Nabo Group AB har under året tagit över den löpande fastighetsskötseln samt ansvaret för den tekniska förvaltningen.

Händelser under året

Nabo sköter sedan år 2023 föreningens löpande fastighetsförvaltning samt teknisk förvaltning. Fokus för 2025 är genomgång av stammar i samtliga lägenheter.

Föreningen har nått en legal uppgörelse med en medlem där delar av golv och trossbotten i dennes lägenhet bekostades av föreningen.

Ett antal fuktskador har behövt åtgärdas under året pga läckage från tak respektive en balkong.

Under 2024 har en lägenhetsöverlåtelse ägt rum: från Söderkvist till Grönberg.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2020-02-03.

Underhållsplan

Under året har föreningen uppdaterat underhållsplanen med stöd från Nabo.

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB.

Föreningen redovisar för året ett negativt resultat, men bibehåller mycket god ekonomi. Styrelsen bedömer i nuläget inte att det finns behov av att se över finansiering eller medlemsavgifter eftersom föreningen de senaste åren kunnat amortera kraftigt och nästan är skuldfri, men fortsätter att löpande bevaka föreningens ekonomiska utveckling.

Taxeringsvärde

Fastigheten har under 2024 varit taxerad till 134 400 000 kr (förra året 134 400 000 kr), varav markvärdet utgör 93 200 000 kr och byggnadsvärdet 41 200 000 kr. Av det totala taxeringsvärdet belöper 120 000 000 kr på bostäder och 14 400 000 kr på lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2024 har varit 1 630 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningen har under året amorterat lån med 500 000 kr. De sammanlagda lånen uppgår den 31 december 2024 till 2 500 000 kr (förra året 3 000 000 kr). (Se nedan).

Fastigheten har under 2024 varit fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Inga löner eller arvoden har utbetalats under året. Revisionsarvode till extern revisor har utbetalats med 14 475 kr (13 656 kr).

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing. skuld 2024-01-01	Årets förändring	Utg. skuld 2024-12-31
Nordea	2,85	2026-09-16	3 000 000	-500 000	2 500 000
Saldo			3 000 000	-500 000	2 500 000

Nyckeltal i kr

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	209	209	209	209	209
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 063	1 276	1 276	1 276	1 276
Energikostnad/kvm totalyta	240	215	188	186	161
Sparande/kvm totalyta	-15	175	190	198	240
Räntekänslighet (%)	5,08	6,10	6,10	6,10	6,10
Soliditet (%)	67	65	66	67	67
Resultat efter finansiella poster	-386 650	-85 874	-80 049	-161 264	243 132
Nettoomsättning	2 169 356	2 076 527	1 929 782	1 882 476	1 825 015
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	23	23	25	26	27

Totalyta (2974 kvm) = bostadsyta (2351 kvm) + lokalyta (623 kvm)

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelstal.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostadsrätter och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor del av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelstal.

Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokaler för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme. Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Nyckeltalet beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll, samt till sist justerar för väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Balanserade vinstmedel</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	891 819	4 459 824	1 729 113	-85 874
Disposition av föregående års resultat			-85 874	85 874
Årets resultat				-386 650
Belopp vid årets utgång	891 819	4 459 824	1 643 239	-386 650

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-386 650
jämte balanserat överskott	1 643 239
Balanseras i ny räkning	1 256 589

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	2 171 491	2 083 955
SUMMA INTÄKTER		2 171 491	2 083 955
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-194 944	-197 929
Reparationer		-647 412	-372 469
Taxebundna kostnader		-796 158	-711 797
Övriga driftskostnader		-323 473	-312 129
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-137 467	-114 603
Summa driftskostnader		-2 099 454	-1 708 927
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	4	-338 988	-338 988
Avskrivningar inventarier	5	-3 993	-3 993
Summa avskrivningar		-342 981	-342 981
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-2 442 435	-2 051 908
Finansiella poster:			
Utdelningar	6	6 603	6 200
Ränteintäkter m.m.		101	108
Räntekostnader m.m.	7	-122 409	-124 229
Summa finansiella poster		-115 705	-117 921
ÅRETS RESULTAT		-386 650	-85 874

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		2 566 014	2 566 014
Byggnad	4	5 560 348	5 899 336
Inventarier, verktyg och installationer	5	31 287	35 280
		<u>8 157 649</u>	<u>8 500 630</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 160 449</u>	<u>8 503 430</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	117 493	143 240
Övriga fordringar		16 571	21 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158 295	149 874
		<u>292 359</u>	<u>314 701</u>
Kassa och bank	10	1 398 624	1 999 269
Summa omsättningstillgångar		<u>1 690 983</u>	<u>2 313 970</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 851 432</u>	<u>10 817 400</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		891 819	891 819
Upplåtelseavgift		4 459 824	4 459 824
		<u>5 351 643</u>	<u>5 351 643</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 643 239	1 729 113
Årets resultat		-386 650	-85 874
		<u>1 256 589</u>	<u>1 643 239</u>
Summa eget kapital		<u>6 608 232</u>	<u>6 994 882</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 500 000	-
Kunddeposition		175 576	175 576
Summa Långfristiga skulder		<u>2 675 576</u>	<u>175 576</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	-	3 000 000
Leverantörsskulder		57 109	141 774
Skatteskulder		37 132	53 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		473 383	451 386
Summa kortfristiga skulder		<u>567 624</u>	<u>3 646 942</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 851 432</u>	<u>10 817 400</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-386 650	-85 874
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	342 981	342 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-43 669	257 107
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	22 342	-91 824
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-79 318	85 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-100 645	250 786
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kunddeposition	-	53 576
Amortering av låneskulder	-500 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	53 576
Årets kassaflöde	-600 645	304 362
Likvida medel vid årets början	1 999 269	1 694 907
Likvida medel vid årets slut	1 398 624	1 999 269

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Föreningens finansiella rapporter är upprättade i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.
Fr o m år 2014 tillämpar föreningen K3-regelverket.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1%
Stomkompl/innerväggar 1,7%
Värme och VS 4,8%
Fasad 4,8%
Fönster 4,7%, 10%
Yttertak 5%
Restpost inkl hiss 5%, 10%
El 10%
Inventarier 20 %
Maskiner 10 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	491 848	491 848
Hyror lokaler	1 555 108	1 463 863
Fastighetsskatt, lokaler	122 400	120 816
Övriga ersättningar och intäkter	400	7 250
Diverse intäkter	1 735	178
Summa	2 171 491	2 083 955

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel	75 844	73 752
Städning	65 326	60 638
Snöröjning	5 938	11 875
Sotning och OVK	1 500	
Mattor	12 804	12 256
Gården	14 510	19 019
Hiss, service och besiktning	9 514	9 127
Värmeanläggning, service	9 508	8 704
Förbrukningsmaterial		2 558
Summa	194 944	197 929

Reparationer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Reparation lokaler	18 176	9 415
Reparation tvättstuga	6 937	6 980
Reparation vind och källare		1 840
Reparation lås	11 825	
Reparation portar och dörrar	54 653	12 702
Reparation VVS	129 929	60 337
Reparation värmeanläggning	2 150	
Reparation elinstallationer		1 875
Reparation hiss	44 958	9 020
Reparation tak	344 527	6 875
Reparation fönster	29 788	263 425
Reparation gården	4 469	
Summa	647 412	372 469

Taxebundna kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	60 963	59 211
Värme	541 149	483 407
Vatten	110 733	96 661
Sophämtning	83 313	72 518
Summa	796 158	711 797

Övriga driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	92 488	84 709
Fastighetsskatt lokaler	144 000	144 000
Fastighetsavgift	32 600	31 780
Kabel-TV och bredband	54 385	51 640
Summa	323 473	312 129

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	14 475	13 656
Utgift styrelse och stämma	13 646	24 355
Ekonomisk förvaltning	49 500	49 500
Administrationskostnader	1 537	2 037
Konsultarvoden	6 313	7 463
Avgifter till organisation	10 561	10 610
Övriga driftskostnader	41 435	6 982
Summa	137 467	114 603

Not 4 Byggnad och inventarier

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Stomme och grund	4 409 104	4 409 104
Avskr stomme och grund	-1 955 121	-1 908 820
Restvärde	2 453 983	2 500 284
Stomkompl/innerväggar	2 939 403	2 939 403
Avskr stomkompl/innerväggar	-1 521 070	-1 470 416
Restvärde	1 418 333	1 468 987
Värme och VS	2 147 121	2 147 121
Avskr värme och VS	-1 837 896	-1 734 821
Restvärde	309 225	412 300
Fasad	734 851	734 851
Avskr fasad	-629 017	-593 740
Restvärde	105 834	141 111
Fönster	956 477	956 477
Avskr fönster	-776 072	-753 522
Restvärde	180 405	202 955
Yttertak	1 155 433	1 155 433
Avskr yttertak	-552 432	-494 662
Restvärde	603 001	660 771
Restpost inkl hiss	2 202 055	2 202 055
Avskr restpost inkl hiss	-1 712 488	-1 689 127
Restvärde	489 567	512 928
El	583 061	583 061
Avskr el	-583 061	-583 061
Restvärde	-	-
Maskiner	39 938	39 938
Avskrivningar maskiner	-8 651	-4 658
Restvärde	31 287	35 280

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början 15 227 018 15 227 018

- Nyanskaffningar

- Avyttringar och utrangeringar

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

- Vid årets början -9 327 682 -8 988 694

- Årets avskrivning enligt plan -338 988 -338 988

- Avyttringar och utrangeringar

Redovisat värde vid årets slut 5 560 348 5 899 336

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	41 200 000	41 200 000
Taxeringsvärde mark:	93 200 000	93 200 000
Summa taxeringsvärde	134 400 000	134 400 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	139 451	139 451
Vid årets slut	139 451	139 451
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-104 171	-100 178
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3 993	-3 993
Vid årets slut	-108 164	-104 171
Vid årets slut		
Redovisat värde vid årets slut	31 287	35 280

Not 6 Utdelningar m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utdelning skattefri	6 603	6 200
Summa	6 603	6 200

Not 7 Räntekostnader m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	476	
Låneräntor	116 698	119 941
Kapital- och bankkostnader	5 235	4 288
Summa	122 409	124 229

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Insatts SBC	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Kundfordringar	117 493	143 240
Skattekonto	1 363	21 587
Skattefordran	15 208	
Förskottsbetalda kostnader	158 295	149 874
Summa	292 359	314 701

Not 10 Kassa och bank

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Bank	1 393 064	1 993 810
Bank	5 560	5 459
Summa	1 398 624	1 999 269

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nordea 54498	2 500 000	
Kunddeposition	175 576	175 576
Summa	2 675 576	175 576

Not 12 Kortfristiga skulder

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nordea förfaller 2024-09-16		3 000 000
Leverantörsskulder	57 109	141 774
Skatteskuld	37 132	53 782
Upplupna räntekostnader	2 969	6 827
Upplupna kostnader	139 116	121 704
Förskottsbetalda avgifter	47 998	47 998
Förskottsbetalda hyror	283 300	274 857
Summa	567 624	3 646 942

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	8 100 000	8 100 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2025

Sebastian Hamilton

Kerstin Critti Kronholm

Eva Barkman

Erik Netz

Anna Mhlzen

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2025

Per Lundström
Revisor

Åsa Zettergren
Internrevisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 17 pages before this page
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende