



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Krönet (4)

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Krönet	1937	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1937

Föreningen upplåter 25 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt. Byggnadernas totalyta är 1575 kvm, varav 1 502 kvm utgör boyta och 73 kvm lokalyta.

### Styrelsens sammansättning

Gabriella Håkansson	Ordförande
Anna Wessman	Styrelseledamot
Jörgen Andersson	Styrelseledamot
Theo Lundberg	Styrelseledamot
Anders Wieslander	Suppleant

### Valberedning

Elvira Skoglund och Carl Ledström

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i föreningen

## Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Tvättstuga. Byte av kakel, vägg och vask. Förbättrad ventilation.  
Nya planteringslådor och nya Grythyttanbord till innergården  
Större teknisk genomgång av grundvattenvärmepumpen av BEMT& VVS Malmö
- 2023** ● Större rabatt nr 2 anlagd mot Mogensgatan 7. Internet till Föreningsrummet. Boappa
- 2022** ● Större rabatt anlagd mot Mogensgatan 7
- 2021-2041** ● Källarfönster på gården ommålade
- 2021** ● Brandsäkerhet - Installation av brandvarnare i tvättstuga och källare, samt öppningsbara fönster i trapphus för rökgasvädring.  
El indraget i Hobbyrummet  
Renovering och uppfräschning av Föreningsrum - Föreningsrummet i källaren på gården har målats om och ett nytt pentrykök har installerats. Ventilationen har förbättrats genom håltagning och installation av två väggventiler.
- 2019-2034** ● Nya maskiner i tvättstugan samt installation av torkskåp
- 2018-2048** ● Solceller - Installation av solel
- 2018** ● Brandsäkerhet - Brandvarnare, släckare och skyltning.  
Inklädning av skorstenar
- 2017** ● Gemensamhetsel
- 2016-2036** ● Byte av portar  
Renovering av liggande stammar
- 2016** ● Byte av ljusarmaturer och förbättrad belysning på gård  
Renovering av plantering på utsida samt satt in ett gjutjärnsstaket runt planteringen
- 2015-2035** ● Installation av grundvattenvärme

- 2014-2034** ● Byte av trapphusfönster mot innergård  
Putsning och målning av väggar i källare
- 2014-2029** ● Byte av källardörrar och tvättstugedörrar
- 2012-2027** ● Ommålning av fönster och dörrar mot gård.
- 2011-2041** ● Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.  
Dränering av gård.
- 2011-2026** ● Byte av värmexlare, pumpar och styrutrustning.  
Ommålning av trapphus
- 2010-2040** ● Byte av häng-/gesimsrännor och stuprör
- 2010-2020** ● Ommålning av plåttak

### Avtal med leverantörer

Digitalt kommunikationssystem för boende och styrelse	Boappa
Ekonomisk & teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring, ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg	Länsförsäkringar
Fjärravläsning elmätare	IMD-System
Fjärrvärme och el	E.On
Försäkring fuktskada&fuktinspektion	Anticimex
Internet	Bahnhof
KabelTV	Telenor
Service av grundvattenvärmepump	Varmitek
Serviceavtal Centralantenn	Sydantenn Tele AB
Skadedjursförsäkring	Anticimex
Sotning och OVK	SIMAB AB
Tvättmaskinservice	Bengtssons tvättmaskinservice
Fastighetsskötsel och städning	WASABI

### Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 har ekonomin ljusnat och vi har därför beslutat oss för att satsa mer på fastighetens underhåll och trivsel efter några år av hårda besparingar. Vi har nu köpt en digital underhållsplan av SBC som vi ser fram emot att arbeta med under 2025, och vi är i färd med att revidera stadgarna så de harmonierar med gällande lagstiftning och blir tydligare. Även stadgearbetet sker genom vår förvaltare SBC. Vår trädgårdsgrupp har växt och består nu av en rad mycket engagerade och duktiga medlemmar som under året har tagit sig an våra planteringar, rabatter och vår innergård med stor entusiasm. Gruppen planerar att genomföra ytterligare trivselhöjande insatser under 2025 och föreningen satsar på att bli en grön oas på Seved.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

I budgeten för 2024 fanns utrymme för ett fortsatt högt kostnadsläge för våra fasta utgifter. Dock har trenden vänt under 2024 och vi har fått lägre kostnader för el och räntor än beräknat.

Styrelsen har därför kunnat genomföra några större arbeten, för att ge bättre förutsättningar för föreningen och huset i framtiden. En sådan är en grundlig revidering av våra föråldrade stadgar, så att de är uppdaterade enligt ny lagstiftning på bostadsrättsområdet. Arbetet är pågående och förslag till nya stadgar kommer att behandlas på 2025 års föreningsstämma.

Styrelsen har också beslutat att köpa in en tjänst från vårt förvaltningsföretag SBC, för att göra en hållbar underhållsplan. En uppdaterad underhållsplan kommer att underlätta för att göra en långsiktig plan för underhåll och därmed också för föreningens ekonomi. I revisionsberättelsen från 2023 påpekas att föreningen saknar en aktuell underhållsplan, vilket nu alltså kommer att åtgärdas inför kommande år.

Under året har vi utfört ett planerat underhåll genom renovering av tvättstugan.

Under året har också OVK genomförts.

Två vattenläckor har medfört stora reparationskostnader. Tidigare år har föreningen varit förskonad från större reparationer och styrelsen har också hållit nere kostnaderna för underhåll, på grund av det ökade kostnadsläget för el och räntor med mera. Det gör att de oförutsedda reparationskostnaderna inte har påverkat vår likviditet – alltså de medel som föreningen har för löpande utgifter – negativt.

Vid halvårsskiftet löpte bindningstiden för ett av föreningens lån ut. Det innebar att en tidigare mycket fördelaktig räntesats blev betydligt högre, men ändå lägre än vad prognosen visade under 2023 när årets budget beslutades. Efter omläggning av lånevillkoren har vi nu rörlig ränta på föreningens lån. Vi amorterar som tidigare av lånen med 108 000 kr/år.

I budgetarbetet inför 2025 har styrelsen utgått från att trenden med lägre elkostnader kommer att hålla i sig, samt att kostnaderna för fjärrvärme och vatten inte kommer att skjuta i höjden. Mycket tyder också på att räntorna kommer att sänkas ytterligare och om prognosen stämmer kommer det att påverka föreningens ekonomi positivt under kommande år.

I budgetarbetet och inför beslut om medlemmarnas avgifter för 2025 har styrelsen utgått från en mer normal ökning av de fasta kostnaderna, jämfört med föregående år. Men också tagit hänsyn till föreningens behov av sparande, för att kunna utföra planerat underhåll enligt den nya underhållsplan vi kommer att kunna arbeta efter.

Styrelsen beslutade med ledning av ovan om en avgiftshöjning på 4 % från och med januari 2025. Jämfört med höjningen från och med januari 2024 (då avgiften höjdes med 15 %) är det en betydligt mindre ökning. Styrelsen har gjort bedömningen att det, i rådande ekonomiska läge, kommer att vara tillräckligt för att täcka föreningens löpande kostnader och behov av sparande i nuläget.

Styrelsen beslutade också om justeringar av medlemmarnas avgift för bostadsrättstillägg och kabel-tv från och med januari 2025. Anledningen är höjd premie och kostnad för kabel-tv för föreningen. För bostadsrättstillägget blir avgiften per månad och lägenhet 29 kr i stället för 26 kr och för kabel-tv 89 kr i stället för 75 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

### **Förändringar i avtal**

Föreningen har anlitat en ny fastighetsförvaltare, Wasabi AB, för trädgårdsskötsel, fastighetsskötsel samt städning. Vi har även anlitat SIMAB för 2024 års OVK samt sotning av alla kanaler. Eftersom vi har behov av att uppdatera stadgarna har vi även anlitat SBCs jurist William von Wendel för att utföra uppdraget under 2025.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 616 853	1 424 033	1 415 546	1 311 449
Resultat efter fin. poster	-44 078	224 421	161 477	-58 094
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	918 710	319 065	175 000	100 520
Taxeringsvärde	19 498 000	19 498 000	19 498 000	18 266 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 014	902	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	96,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 668	2 757	2 866	2 885
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 668	2 757	2 866	2 885
Sparande per kvm totalyta, kr	120	228	207	150
Elkostnad per kvm totalyta, kr	135	137	143	111
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	135	123	125	92
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	65	49	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	332	325	317	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	2,53	1,26	-
Räntekänslighet (%)	2,63	3,06	-	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 76 223 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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



## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Under året hade föreningen en större utgift för reparation av vattenskada, samt genomförde planerat underhåll av tvättstuga och en rad åtgärder för framtiden - främst en genomgripande revision av stadgarna med hjälp av SBC samt upprättande av underhållsplan, likaså med hjälp av SBC. Det senare kommer i sig att underlätta för en långsiktigt hållbar plan för underhåll. Jämfört med ett budgeterat negativt resultat på drygt 200 000 kr, blev det slutliga negativa resultatet mindre än förväntat. Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 4 % inför 2025, för att kompensera för ökade kostnader under året.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	172 750	-	-	172 750
Upplåtelseavgifter	25 000	-	-	25 000
Fond, yttre underhåll	319 065	-	599 645	918 710
Balanserat resultat	-3 079 205	224 421	-599 645	-3 454 428
Årets resultat	224 421	-224 421	-44 078	-44 078
<b>Eget kapital</b>	<b>-2 337 968</b>	<b>0</b>	<b>-44 078</b>	<b>-2 382 046</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 854 784
Årets resultat	-44 078
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-599 645
<b>Totalt</b>	<b>-3 498 506</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	98 403
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 400 103</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 616 853	1 424 033
Övriga rörelseintäkter	3	9 352	54 896
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 626 205</b>	<b>1 478 930</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 016 887	-741 873
Övriga externa kostnader	9	-302 666	-204 805
Personalkostnader	10	-75 299	-68 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-134 400	-134 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 529 252</b>	<b>-1 150 069</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>96 952</b>	<b>328 860</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 853	7 643
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-150 883	-112 082
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 030</b>	<b>-104 439</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-44 078</b>	<b>224 421</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-44 078</b>	<b>224 421</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	1 117 120	1 218 460
Markanläggningar	13	225 877	258 937
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 342 997</b>	<b>1 477 397</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 342 997</b>	<b>1 477 397</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23 793	20 475
Övriga fordringar	14	743 958	736 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	83 018	11 192
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>850 769</b>	<b>767 727</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>850 769</b>	<b>767 727</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 193 766</b>	<b>2 245 124</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		197 750	197 750
Fond för yttre underhåll		918 710	319 065
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 116 460</b>	<b>516 815</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 454 428	-3 079 205
Årets resultat		-44 078	224 421
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 498 506</b>	<b>-2 854 783</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 382 046</b>	<b>-2 337 968</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 202 568	4 342 568
Leverantörsskulder		171 642	83 629
Skatteskulder		0	5 055
Övriga kortfristiga skulder		18 331	24 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	183 271	126 954
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 575 812</b>	<b>4 583 093</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 193 766</b>	<b>2 245 124</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>96 952</b>	<b>328 860</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	134 400	134 400
	<b>231 352</b>	<b>463 260</b>
Erhållen ränta	9 853	7 643
Erlagd ränta	-150 755	-112 010
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>90 450</b>	<b>358 893</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 885	-39 086
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	132 591	28 659
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>148 156</b>	<b>348 466</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-140 000	-172 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-140 000</b>	<b>-172 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>8 156</b>	<b>176 466</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>706 114</b>	<b>529 648</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>714 271</b>	<b>706 114</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Krönet (4) har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 6,67 %
Markanläggningar	5 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 336 392	1 162 056
Årsavgifter lokaler	123 960	107 796
Intäkter kabel-TV	22 500	22 500
Bredband	37 500	37 500
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-8 100
El, moms	76 223	94 836
Intäkter solel, moms	1 903	0
Övriga intäkter	7 020	0
Hysesintäkter, övrigt	550	0
Pantsättningsavgift	1 719	0
Överlåtelseavgift	6 925	0
Administrativ avgift	245	0
Andrahandsuthyrning	1 912	7 446
Öres- och kronutjämning	4	-0
<b>Summa</b>	<b>1 616 853</b>	<b>1 424 033</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	63 233
Övriga intäkter	1 337	-11 557
Försäkringsersättning	8 015	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 220
<b>Summa</b>	<b>9 352</b>	<b>54 896</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 600	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 447	0
Besiktningar	2 971	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	24 984	0
Myndighetstillsyn	200	0
Gårdkostnader	32 446	3 054
Gemensamma utrymmen	991	3 069
Snöröjning/sandning	9 836	2 382
Serviceavtal	2 127	13 595
Förbrukningsmaterial	3 163	3 304
<b>Summa</b>	<b>80 764</b>	<b>25 404</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	733
Tvättstuga	13 723	3 815
Dörrar och lås/porttele	19 423	0
VVS	-5 049	0
Värmeanläggning/undercentral	9 497	5 875
Ventilation	0	2 154
Tele/TV/bredband/porttelefon	10 470	0
Vattenskada	122 175	0
<b>Summa</b>	<b>170 239</b>	<b>12 577</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	82 023	0
VVS	5 049	0
Värmeanläggning	11 331	0
<b>Summa</b>	<b>98 403</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	211 986	215 520
Uppvärmning	212 594	194 038
Vatten	98 424	101 898
Sophämtning/renhållning	44 304	53 203
Grovsopor	2 325	0
<b>Summa</b>	<b>569 633</b>	<b>564 659</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	7 289	40 001
Kabel-TV	20 091	25 696
Bredband	31 529	28 832
Fastighetsskatt	42 278	44 705
Korr. fastighetsskatt	-3 339	0
<b>Summa</b>	<b>97 848</b>	<b>139 234</b>

Lägre försäkringskostnad beror på periodisering 2024, se not 1.



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 436	66
Tele- och datakommunikation	3 559	921
Juridiska åtgärder	19 875	0
Inkassokostnader	463	611
Revisionsarvoden extern revisor	14 500	13 250
Styrelseomkostnader	7 198	3 494
Fritids och trivselkostnader	5 022	3 962
Föreningskostnader	5 408	900
Förvaltningsarvode enl avtal	171 906	164 940
Överlåtelsekostnad	8 024	3 676
Pantsättningskostnad	2 580	0
Korttidsinventarier	837	4 616
Administration	1 989	2 171
Konsultkostnader	59 869	1 269
Bostadsrätterna Sverige	0	4 930
<b>Summa</b>	<b>302 666</b>	<b>204 805</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 499
Arbetsgivaravgifter	17 999	16 492
<b>Summa</b>	<b>75 299</b>	<b>68 991</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	150 868	112 082
Dröjsmålsränta	15	0
<b>Summa</b>	<b>150 883</b>	<b>112 082</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 335 493	4 335 493
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 335 493</b>	<b>4 335 493</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 117 033	-3 015 693
Årets avskrivning	-101 340	-101 340
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 218 373</b>	<b>-3 117 033</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 117 120</b>	<b>1 218 460</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 349 000	12 349 000
Taxeringsvärde mark	7 149 000	7 149 000
<b>Summa</b>	<b>19 498 000</b>	<b>19 498 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	661 125	661 125
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>661 125</b>	<b>661 125</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-402 188	-369 128
Årets avskrivning	-33 060	-33 060
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-435 248</b>	<b>-402 188</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>225 877</b>	<b>258 937</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	28 658	29 946
Skattefordringar	1 029	0
Transaktionskonto	176 178	223 293
Borgo räntekonto	538 093	482 821
<b>Summa</b>	<b>743 958</b>	<b>736 060</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 408	11 192
Förutbet försäkr premier	50 040	0
Förutbet kabel-TV	7 608	0
Förutbet bredband	6 947	0
Upplupna intäkter	8 015	0
<b>Summa</b>	<b>83 018</b>	<b>11 192</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	-	-	0	2 400 000
Handelsbanken	-	-	0	182 000
Handelsbanken	-	-	0	1 760 568
Stadshypotek AB	2025-03-31	3,30 %	1 696 568	0
Stadshypotek AB	2025-03-31	3,30 %	2 336 000	0
Stadshypotek AB	2025-03-31	3,30 %	170 000	0
<b>Summa</b>			<b>4 202 568</b>	<b>4 342 568</b>
Varav kortfristig del			4 202 568	4 342 568

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 662 568 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	23 683	0
Uppl kostnad Värme	26 014	0
Uppl kostn räntor	386	258
Förutbet hyror/avgifter	133 188	126 696
<b>Summa</b>	<b>183 271</b>	<b>126 954</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 547 300	5 547 300

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Malmö

---

Anna Wessman  
Styrelseledamot

---

Gabriella Håkansson  
Ordförande

---

Jörgen Andersson  
Styrelseledamot

---

Theo Lundberg  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor