

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nipfjället 10

769617-8685

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nipfjället 10 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA    |
|--------------------------|---------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 6   |
| - Resultaträkning        | 7       |
| - Balansräkning          | 8 - 9   |
| - Kassaflödesanalys      | 10      |
| - Noter                  | 11 - 14 |
| - Underskrifter          | 15      |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Brf Nipfjället 10 i Stockholm kommun omfattande adresserna Margretelundsvägen 76, 78, 80, 82, 84 och 86. Marken innehas med äganderätt. Fastigheterna byggdes 1984.

Fastigheten tillträdades av föreningen den 13 oktober 2010. 12 lägenheter har överlåtits under året.

I nedanstående specificeras bostadsinnehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 92    | Lägenheter, bostadsrätt | 6 961           |
| 16    | Lägenheter, hyresrätt   | 1 305           |
| 120   | Antal garageplatser     | 3 400           |

En ny ombildning till bostadsrätt har skett i hus 78 under året.

Av 120 parkeringsplatser är 114 stycken bilplatser och 6 stycken MC-platser. Fram till 2024-12-31 administrerades garaget av Ecotal AB. Administrationen övergick därefter till Princip Redovisning AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Försäkring. I försäkringen ingår momenten Styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt utökat skydd mot åldersavdrag.

Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-12. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Alexander Olsson    | Ordförande  |
| Susanne Silfverberg | Kassör      |
| Eva Montgomerie     | Sekreterare |
| Herman Vikström     | Ledamot     |
| Eskil Vasänge       | Ledamot     |
| Jennifer Jörnén     | Suppleant   |
| Mikael Rosholm      | Suppleant   |
| Henrik Zachrisson   | Suppleant   |
| Hans Sperup Brunner | Suppleant   |

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Däremellan ett antal arbetsmöten ägt rum kopplat till aktuella upphandlingar.

Revisor har varit Daniel Johansson, Conseil revision.

Valberedningen har utgjorts av Marie Bildhjerdt och Mats Dahlberg

Genomförda större underhålls- och Investeringsåtgärder senaste åren  
2019

- Start av VVC-reparationer, installation av ny garageport.

2020

- Färdigställande av VVC, Start av omkittning fönsterbågar, Påbörjat upphandling av värmeåtervinningssystem, OVK genomförd.

2021

- Färdigställande av fönsterkittning samt omtag av värmeåtervinning. Inom föreningen ska enligt stadgar bildas fond för yttre underhåll.

2022

- Takmålning
- Installation av 29 laddstationer på plan -4 i garaget
- Ny underhållsplan framtagna för föreningen

2023

- Ny hemsida [www.nipfjallet.se](http://www.nipfjallet.se)
- Våra tidigare soprum har blivit cykelrum
- Ny Teknisk och Ekonomisk Förvaltning
- Upphandlat och genomfört värmejustering i samtliga våra fastigheter
- Öppnat vårt Hobbyrum beläget i Undercentralen
- Bytt ut vår belysning till LED samt sensorstyrd källarbelysningen
- Fuktmätt och bedömt skick på badrum i våra hyreslägenheter
- Garanti besiktigat takmålningen
- Fuktskada har upptäckts i 78:an. Orosanmälan och rättelseanmälan har upprättats
- Amorterat våra lån med 4 miljoner.

## Arbeten och händelser under räkenskapsåret

- Stamspolning av stammar i samtliga fastigheter.
- Tilläggsisolering av vindar i samtliga fastigheter för effektivare energianvändning.
- Klimatstyrd ventilation i garage för effektivare energianvändning och minskat slitage på ventilationsaggregat.
- Brandlarmet i garaget har utökats med brandvarnare på samtliga våningsplan samt siren/varselljus vid garageport och ingång till trapphus.
- Förstärkt infästning av vindsluckor samtliga tak.
- Spaljé monterat på samtliga cykelstall.
- Ny ekonomisk förvaltare. Ecotal AB till 2024-12-31, Princip Redovisning AB from 2025-01-01
- Byte av låsföretag från Alviks lås till Great Security.

## Framtida, planerade underhåll under 2025

- Behovsinsatser i badrum i hyreslägenheterna enligt besiktningsprotokoll. Detta innebär fuktmätning och tätning av sprickor, borrhål osv.
- Årlig översyn av hyresrättslägenheter. Montering av läckageskydd under diskbänk, kyl/frys samt diskmaskin. Kontroll av brandlarm och generell inspektion av lägenhetens skick och skötsel.
- Byte av ventilationssystem för torktumlare i tvättstugan.
- Partiell fasadrenovering. Enligt underhållsplan är det dags att se över de elastiska fogarna i fasaden. Dessa fogar har två syften, förhindra att tegel spricker då fasaden rör sig samt skydda mot väder och vind. Fogarna är från 1984 då husen byggdes och har därmed tappat mycket av sin elasticitet Sprucket tegel och murfogar kommer också att ses över och vid behov åtgärdas. Renoveringen innebär att våra hus under många år framöver fortsatt kommer stå motståndskraftiga mot väder och vind. Taknockar kommer att målas, balkongers utsida rensplas.

## Föreningens avtal under förvaltningsåret:

Ekonomisk förvaltning: Ecotal AB

Fastighetsförvaltning: Jensen Drift och Underhåll AB

Lokalvård: ABSS

Fastighetsskötsel: Jensen Drift & Underhåll AB

Trädgårdsskötsel: Bergfast AB

Hissar: Aseka Hiss Och Fastighet AB

Snöröjning: Kapacitator AB

Garageport: Una Portar AB

## Ekonomi

2024 amorterades föreningens lån med 5 421 144 sek.

Ingen höjning av årsavgift har gjorts. Det finns inte heller några planer att höja avgiften 2025.

Ekonomiskt utfall under 2024 - 2 179 tkr som beror på avskrivningar samt genomförda investeringar med egna bankmedel.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                                          | <b>2401-2412</b> | <b>2301-2312</b> | <b>2201-2212</b> | <b>2101-2112</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning                                          | 6 553            | 6 521            | 6 469            | 6 604            |
| Resultat efter finansiella poster                        | -2 179           | -1 384           | -3 422           | -2 113           |
| Soliditet %                                              | 82               | 80               | 78               | 78               |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | 0                | 121              | -184             | -64              |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 328              | 309              | 283              | 258              |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter                      | 4 552            | 5 394            | 5 977            | 6 411            |
| Räntekänslighet %                                        | 7,9              | 9,3              |                  |                  |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 61,2             | 57,8             |                  |                  |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 576              | 581              |                  |                  |

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 153 818 373           | 17 850 933              | 3 119 156                      | -18 660 987            | -1 382 067        |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                       |                         |                                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                       |                         |                                | -1 382 067             | 1 382 067         |
| Förändring av fond för YU                           |                       |                         | 768 000                        | -768 000               |                   |
| Årets resultat                                      |                       |                         |                                |                        | -2 179 430        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>153 818 373</b>    | <b>17 850 933</b>       | <b>3 887 156</b>               | <b>-20 811 054</b>     | <b>-2 179 430</b> |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -20 881 055        |
| Årets resultat      | -2 179 430         |
| <i>Summa</i>        | <i>-23 060 485</i> |

*Förslag till disposition:*

|                                          |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 768 000            |
| Balanseras i ny räkning                  | -23 828 485        |
| <i>Summa</i>                             | <i>-23 060 485</i> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

|                                                                             |   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | 2 | 6 553 464                | 6 520 638                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |   | 210 100                  | 394 389                  |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |   | <b>6 763 564</b>         | <b>6 915 027</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |   |                          |                          |
| Drisftkostnader                                                             | 3 | -5 674 462               | -5 277 655               |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4 | -143 377                 | -126 692                 |
| Personalkostnader                                                           | 5 | -272 642                 | -221 791                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |   | -2 179 950               | -2 211 154               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |   | <b>-8 270 431</b>        | <b>-7 837 292</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |   | <b>-1 506 867</b>        | <b>-922 265</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |   | 29 346                   | 109 234                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |   | -701 909                 | -570 476                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |   | <b>-672 563</b>          | <b>-461 242</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |   | <b>-2 179 430</b>        | <b>-1 383 507</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |   | <b>-2 179 430</b>        | <b>-1 383 507</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |   | <b>-2 179 430</b>        | <b>-1 383 507</b>        |

BALANSRÄKNING

1

|                                              |   | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|---|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |   |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |   |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |   |             |             |
| Byggnader och mark                           | 6 | 185 913 928 | 187 269 183 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 7 | 4 988       | 102 396     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |   | 185 918 916 | 187 371 579 |
| Summa anläggningstillgångar                  |   | 185 918 916 | 187 371 579 |
| Omsättningstillgångar                        |   |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |   |             |             |
| Kundfordringar                               |   | 1 166 081   | 28 067      |
| Övriga fordringar                            |   | 10 865      | 1 663 906   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 30 084      | 51 368      |
| Summa kortfristiga fordringar                |   | 1 207 030   | 1 743 341   |
| Kassa och bank                               | 9 |             |             |
| Kassa och bank                               |   | 4 104 849   | 4 376 899   |
| Summa kassa och bank                         |   | 4 104 849   | 4 376 899   |
| Summa omsättningstillgångar                  |   | 5 311 879   | 6 120 240   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |   | 191 230 795 | 193 491 819 |

|                                              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                    |                    |
| Inbetalda insatser och insatsemissioner      | 175 969 306        | 171 669 306        |
| Fond för yttre underhåll                     | 3 887 156          | 3 119 156          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>179 856 462</i> | <i>174 788 462</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -20 811 054        | -18 660 987        |
| Årets resultat                               | -2 179 430         | -1 382 067         |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>-22 990 484</i> | <i>-20 043 054</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>156 865 978</b> | <b>154 745 408</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | –                  | 7 772 334          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>–</b>           | <b>7 772 334</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10 31 689 334      | 29 338 144         |
| Leverantörsskulder                           | 447 602            | 487 798            |
| Aktuella skatteskulder                       | 16 146             | 40 648             |
| Övriga skulder                               | 82 275             | 149 124            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 2 130 900       | 959 804            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>34 366 257</b>  | <b>30 975 518</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>191 232 235</b> | <b>193 493 260</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

1

|                                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                 | -1 506 867               | -920 825                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                       |                          |                          |
| - Avskrivningar                                                                 | 2 179 949                | 2 211 154                |
| Erhållen ränta                                                                  | 29 346                   | 109 234                  |
| Erlagd ränta                                                                    | -701 909                 | -570 476                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar<br>av rörelsekapital | 519                      | 829 087                  |
| Förändringar i rörelsekapital                                                   |                          |                          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                   | -983 256                 | 1 221 047                |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                      | 1 039 550                | -658 988                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>56 813</b>            | <b>1 391 146</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                          |                          |
| Fastighetsförbättringar                                                         | -727 287                 | -1 853 720               |
| Avyttring hyresrätt                                                             | 2 884 027                | -                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>2 156 740</b>         | <b>-1 853 720</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                          |                          |
| Amortering av lån                                                               | -5 421 144               | -4 000 000               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                | <b>-5 421 144</b>        | <b>-4 000 000</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                         | <b>-3 207 591</b>        | <b>-4 462 574</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början (ink. klientmedelskontot)</b>                 | <b>4 376 899</b>         | <b>8 839 473</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut (ink. klientmedelskontot)</b>                   | <b>1 169 308</b>         | <b>4 376 899</b>         |

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas

| Typ                           | Procent      |
|-------------------------------|--------------|
| Byggnader                     | (viktad) 1,4 |
| Takombyggnad                  | 5,0          |
| Portar                        | 5,0          |
| Gästlägenhet                  | 5,0          |
| Garage                        | 1,4          |
| Lås                           | 10           |
| Tvättmaskiner                 | 6,7          |
| Passersystem                  | 10           |
| Ventilation                   | 10           |
| Kallmangel                    | 20           |
| Torskåp                       | 20           |
| Torkskåp                      | 20           |
| Installation av aptus bokning | 10           |
| Tvättmaskin                   | 10           |
| Tvättmaskin och torktumlare   | 20           |

| Not 2                                  | Nettoomsättning | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            |                 | 4 011 351        | 3 996 453        |
| Hyrer                                  |                 | 2 518 660        | 2 517 311        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter |                 | 23 452           | 8 314            |
| <b>Summa</b>                           |                 | <b>6 553 463</b> | <b>6 522 078</b> |

| Not 3 | Driftkostnader                     | 2024             | 2023             |
|-------|------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Fastighetsskötsel                  | 134 351          | 284 272          |
|       | Städning                           | 162 885          | 185 488          |
|       | Tillsyn, besiktning, kontroller    | 28 853           | 50 193           |
|       | Trädgårdsskötsel                   | 514 181          | 217 673          |
|       | Snöröjning                         | 193 696          | 306 021          |
|       | Reparationer                       | 1 108 466        | 567 713          |
|       | El                                 | 472 630          | 569 467          |
|       | Uppvärmning                        | 1 147 336        | 1 123 876        |
|       | Vatten                             | 660 270          | 434 261          |
|       | Sophämtning                        | 312 867          | 216 261          |
|       | Försäkringspremie                  | 270 841          | 335 014          |
|       | Fastighetsavgift bostäder          | 168 480          | 168 480          |
|       | Fastighetsskatt lokaler            | 60 000           | 60 000           |
|       | Kabel-tv/Bredband/IT               | 208 111          | 235 101          |
|       | Ekonomisk förvaltning enligt avtal | 157 301          | 164 584          |
|       | Ekonomisk förvaltning utöver avtal | –                | 4 890            |
|       | Fastighetsförvaltning enligt avtal | –                | 143 280          |
|       | Fastighetsförvaltning utöver avtal | –                | 19 032           |
|       | Överiga externa tjänster           | 74 194           | 192 048          |
|       | <b>Summa</b>                       | <b>5 674 462</b> | <b>5 277 654</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader             | 2024           | 2023           |
|-------|--------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Porto / Telefon                      | –              | 900            |
|       | Konsultarvoden                       | 21 884         | 32 750         |
|       | Besiktnings- och utredningskostnader | 9 888          | 22 434         |
|       | Revisionsarvode                      | 30 000         | 30 000         |
|       | Övrigt                               | 81 604         | 40 608         |
|       | <b>Summa</b>                         | <b>143 376</b> | <b>126 692</b> |

| Not 5 | Personalkostnader och arvoden | 2024           | 2023           |
|-------|-------------------------------|----------------|----------------|
|       | Styrelsearvoden               | 216 150        | 172 645        |
|       | Sociala kostnader             | 56 492         | 49 146         |
|       | <b>Summa</b>                  | <b>272 642</b> | <b>221 791</b> |

| Not 6 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Byggnad                                      | 108 753 044        | 108 753 044        |
|       | Ombyggnad                                    | 23 549 097         | 22 821 810         |
|       | Mark                                         | 75 565 836         | 75 565 836         |
|       | Utgående anskaffningsvärden                  | 207 867 977        | 207 140 690        |
|       | Vid årets början                             | -19 871 507        | -17 825 329        |
|       | Årets avskrivningar                          | -2 082 542         | -2 046 178         |
|       | Utgående avskrivningar                       | -21 954 049        | -19 871 507        |
|       | <b>Redovisat värde</b>                       | <b>185 913 928</b> | <b>187 269 183</b> |
|       | Taxeringsvärde Byggnader                     | 117 000 000        | 117 000 000        |
|       | Taxeringsvärden Mark                         | 139 000 000        | 139 000 000        |
| Not 7 | Inventarier, verktyg och installationer      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|       | Maskiner                                     | 165 379            | 165 379            |
|       | Inventarier                                  | 1 918 537          | 1 918 537          |
|       | Utgående anskaffningsvärden                  | 2 083 916          | 2 083 916          |
|       | Installationer                               | 402 309            | 402 309            |
|       |                                              | 402 309            | 402 309            |
|       | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|       | Vid årest början                             | -2 383 829         | -2 218 853         |
|       | Årets avskrivning                            | -97 408            | -164 976           |
|       |                                              | -2 481 237         | -2 383 829         |
|       | <b>Redovisat värde</b>                       | <b>4 988</b>       | <b>102 396</b>     |
| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|       | Kabel-tv och bredband                        | 22 017             | 22 017             |
|       | Förskottsbetald moms                         | 8 067              | 8 067              |
|       | Övrigt                                       | –                  | 21 284             |
|       | <b>Summa</b>                                 | <b>30 084</b>      | <b>51 368</b>      |

| Not 9 | Kassa och bank                              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Handelsbanken Affärskonto                   | –                | 465 460          |
|       | Handelsbanken Affärskonto                   | 1 696 181        | 869 500          |
|       | Handelsbanken Affärskonto                   | 1 800 000        | 3 009 000        |
|       | Handelsbanken Affärskonto                   | 57 184           | 32 940           |
|       | Handelsbanken Affärskonto hos ny förvaltare | 551 485          | –                |
|       | <b>Summa</b>                                | <b>4 104 850</b> | <b>4 376 900</b> |

Klientmedelskontot redovisas i årsredovisningen under övriga kortfristiga fordringar.

| Not 10 | Skulder till kreditinstitut      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | Nordea Hypotek, 2025-03-18 3,02% | 10 272 334        | 3 021 144         |
|        | Nordea Hypotek, 2025-09-18 2,94% | 10 272 333        | 20 544 667        |
|        | Nordea Hypotek, 2025-07-16 0,92% | 7 772 334         | 7 772 334         |
|        | Stadshypotek, 2025-04-22 3,56%   | 372 333           | 772 333           |
|        | Stadshypotek, 2025-03-17 3,66%   | 3 000 000         | 5 000 000         |
|        | <b>Summa</b>                     | <b>31 689 334</b> | <b>37 110 478</b> |

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år och redovisas i årsredovisningen under kortfristiga skulder till kreditinstitut.

| Not 11 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|--------|----------------------------------------------|------------------|----------------|
|        | Förutbetalda hyror och avgifter              | 1 694 942        | 557 917        |
|        | Räntor                                       | 63 402           | 107 388        |
|        | Övriga upplupna kostnader                    | 345 556          | 266 059        |
|        | Beräknat revisionsarvode                     | 27 000           | 27 000         |
|        | <b>Summa</b>                                 | <b>2 130 900</b> | <b>958 364</b> |

*UNDERSKRIFTER*

Alexander Lars Elis Olsson

Susanne Eleonor Silfverberg

Eva Montgomerie

Jennifer Marie Jörnén

Eskil Anders Hemming Vasänge

Herman Vikström

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Johansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Susanne Eleonor Silfverberg**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 6f76abe3a3f6f7[...]88009f33d33e9

IP: 213.136.xxx.xxx

2025-04-28 06:59:08 UTC



**ESKIL VASÄNGE**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 052a327d9b6bd6[...]5fbf46f9161b5

IP: 213.136.xxx.xxx

2025-04-28 11:13:20 UTC



**Carl Herman Vikström**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 62a54681471625[...]d9492bb3ca5ea

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-04-28 14:41:39 UTC



**Alexander Lars Elis Olsson**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 8f43dcbd4c8f20[...]839012804bc13

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-29 12:42:48 UTC



**JENNIFER JÖRNÉN**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 70acec024fe2f9[...]7436981e59a95

IP: 213.136.xxx.xxx

2025-04-29 21:15:55 UTC



**EVA SKARIN MONTGOMERIE**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 39004c1e3501da[...]78112e4ae5398

IP: 213.136.xxx.xxx

2025-05-02 07:26:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**DANIEL JOHANSSON**

Revisor

Serienummer: 249fa085f43f74[...]bffe04e4b563c

IP: 46.227.xxx.xxx

2025-05-04 20:38:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.