



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Aftonen

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. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</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 1936-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Aftonen 7	1936	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1938

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 67 bostadsrätter om totalt 3 056 kvm. Byggnadernas totalyta är 3056 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Andreas Norrman	Ordförande
Eldin Sacirovic	Kassör
Clara Olsson	Styrelseledamot
Ingemar Carlsson	Styrelseledamot
Lina Willehader-Birk	Styrelseledamot
Linn Andersson	Styrelseledamot

### Valberedning

Nora Björn

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Mathias Nilsson Auktoriserad revisor Forvis Mazars AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-10. Stämman beslutade om extraarvode för styrelsen under stambytet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Uppdatering av föreningens brandskydd. Nya armaturer för brandlarm och belysta utrymningsvägsskyltar har installerats på vinds- & källarplan och nya branddörrar har installerats enligt rådande lagkrav  
OVK  
Ny Torktumlare
- 2023** ● Brand skyltar monterade på källarplan & vinden  
Ny tvättmaskin
- 2022** ● Radonmätning  
Gästrummet har fått toalett
- 2020-2022** ● Stambyte  
Ventilationsrenovering
- 2019** ● Besiktning av reliningen i badrummen
- 2018** ● OVK genomförd  
Underhåll av bottenplattan  
Fönsterrenovering genomförd - Glasbyte och målning i samtliga lägenheter samt målning och oljning av portarna
- 2017** ● Nya brandsläckare på vind och i källare  
Spolning av stammar i kök och badrum  
Renovering av gästrummet  
Energideklaration genomförd
- 2015** ● Renovering av staket på innegård  
Ny tvättmaskin
- 2013** ● Reparation av trasiga avrinningskanaler i utsatta fönster
- 2012** ● Nytt tak och renoveringen av skorstenar  
Renovering av fasad

- 2012 ● Renovering av balkonger
- 2011 ● TV-antenn monterad
- 2010 ● Renovering av tvättstugor  
Färdigställt övernattningsrum
- 2009 ● Byte av källardörrar
- 2008-2009 ● Cykeltak på gården
- 2008 ● Trädäck på gården
- 2007 ● Brandsläckare har monterats i alla trapphus  
Källarfönster och dörrar renoverade  
Relining av avloppsstammar  
Förbättring av murfogning runt portar och källarfönster
- 2005 ● Bredbandsuppkoppling
- 2004-2006 ● Tvättmaskin och torkskåp - Två nya tvättmaskiner och två torkskåp
- 2004-2005 ● Rörstambyte - Endast tappvatten.  
Bredband indraget
- 2002-2003 ● Elstambyte
- 2002 ● Byte till säkerhetsdörrar
- 2001 ● Installation av termostater  
Trapphusrenovering
- 1989 ● Fönsterbyte

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Internetleverantör	Ownit
Juridisk rådgivning	SBC
Städ	Atlantis
Vaktmästare	Felix Mårtensson

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Styrelsen i föreningen har genomfört flera åtgärder för att hantera de ekonomiska utmaningarna. Den 1 januari 2024 genomfördes en höjning av avgifterna med 25%, vilket var ett svar på den ökande inflationen och högre räntor som påverkat föreningens kostnader.

Inför 2025 har styrelsen arbetat aktivt med att förhandla om bättre lånevillkor, bland annat genom att binda lånen på olika löptider för att hantera ränteläget. Styrelsen har även sett över budgeten, vilket resulterat i en mindre höjning av avgifterna om 5% per den 1 januari 2025. Styrelsen beslutade även att höja schablonbeloppet för vatten med 70:-/månad för att möta de ökade kostnaderna.

Sammantaget ser föreningens ekonomi betydligt bättre ut inför 2025, tack vare de förbättrade lånevillkoren och den omstrukturerade budgeten. Detta skapar ett mer stabilt ekonomiskt läge för föreningen framöver.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 25%.

### **Förändringar i avtal**

Styrelsen har förhandlat fram ett bättre vaktmästaravtal med Felix Mårtensson, vilket innebär en mer kostnadseffektiv och hållbar lösning för föreningen.

Föreningen har valt att säga upp avtalet med Finopti och har istället, med hjälp av SBC, förhandlat direkt med banker om våra lån och lånestrategier. Detta ger oss större kontroll och möjlighet att anpassa villkoren för att bättre möta föreningens ekonomiska behov framöver.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 069 467	2 490 061	2 367 716	2 353 455
Resultat efter fin. poster	-660 968	-1 557 530	-14 474 108	-5 163 231
Soliditet (%)	0	0	-	-
Yttre fond	273 000	273 000	654 000	381 000
Taxeringsvärde	38 400 000	38 400 000	38 400 000	36 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 005	816	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	98,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 125	10 459	10 569	7 082
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 992	10 459	10 569	7 082
Sparande per kvm totalyta, kr	-52	-121	-46	185
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	28	42	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	187	165	150	154
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	81	61	52	56
Energikostnad per kvm totalyta, kr	299	255	244	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,56	2,41	1,08	-
Räntekänslighet (%)	10,07	12,81	-	-

**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.



## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -83 505 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Årets underskott beror till stor del på fortsatt höga räntenivåer på föreningens lån. Styrelsen har under året omförhandlat flera av lånen och lyckats sänka räntekostnaderna. Omförhandlingen av föreningens lån har även resulterat i att låneportföljen nu består av lån med olika löptider. På så sätt sprids riskerna vilket gör föreningen mer motståndskraftig mot ränteförändringar.

Med de kraftiga räntehöjningarna i backspegeln har styrelsen förstått behovet av en tydlig underhållsplan. I samarbete med SBC har arbetet att ta fram en ny, mer gedigen sådan påbörjats med en tillhörande underhållsbuffert. Tillsammans kommer de två att utgöra en god grund för styrelsens arbete framledes där kapital kontinuerligt kommer att avsättas för framtida behov vilket kommer att minimera behovet av att låna pengar för underhåll.

Styrelsen har även vid årsskiftet höjt medlemsavgiften med 5% och höjt vattenavgiften från tidigare 130:-/bostad till 200:-/bostad. Sammantaget anser vi att de här åtgärderna är väl avvägda för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Vi följer noggrant den ekonomiska situationen kontinuerligt och kommer att fortsätta anpassa oss för att säkerställa en sund och hållbar ekonomi och därmed tryggt boende för medlemmarna i en välmående förening.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	68 600	-	-	68 600
Fond, yttre underhåll	273 000	-273 000	273 000	273 000
Balanserat resultat	-19 680 411	-1 284 530	-273 000	-21 237 941
Årets resultat	-1 557 530	1 557 530	-660 968	-660 968
<b>Eget kapital</b>	<b>-20 896 341</b>	<b>0</b>	<b>-660 968</b>	<b>-21 557 308</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 964 941
Årets resultat	-660 968
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-273 000
<b>Totalt</b>	<b>-21 898 908</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	247 520
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-21 651 388</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	3 069 467	2 490 061
Övriga rörelseintäkter	3	10 800	19 932
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 080 267</b>	<b>2 509 993</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 752 523	-2 443 322
Övriga externa kostnader	9	-172 112	-224 642
Personalkostnader	10	-167 861	-254 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 301	-326 340
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 345 797</b>	<b>-3 248 954</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>734 469</b>	<b>-738 961</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 426	18 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 416 863	-836 772
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 395 437</b>	<b>-818 569</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-660 968</b>	<b>-1 557 530</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-660 968</b>	<b>-1 557 530</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	7 702 157	7 955 458
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 702 157</b>	<b>7 955 458</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 705 657</b>	<b>7 958 958</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		29 154	32 002
Övriga fordringar	14	1 813 543	3 477 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	32 520	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 875 217</b>	<b>3 509 434</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 875 217</b>	<b>3 509 434</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 580 873</b>	<b>11 468 392</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		68 600	68 600
Fond för yttre underhåll		273 000	273 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>341 600</b>	<b>341 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-21 237 941	-19 680 410
Årets resultat		-660 968	-1 557 530
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-21 898 908</b>	<b>-21 237 941</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-21 557 308</b>	<b>-20 896 341</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 500 000	9 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 500 000</b>	<b>9 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 035 633	21 645 633
Leverantörsskulder		75 322	372 520
Övriga kortfristiga skulder		0	1 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	527 227	445 498
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 638 182</b>	<b>22 464 732</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 580 873</b>	<b>11 468 392</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>734 469</b>	<b>-738 961</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	253 301	326 340
Erhållen ränta	21 426	18 203
Erlagd ränta	-1 518 175	-724 051
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-508 979</b>	<b>-1 118 469</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	81 990	-114 178
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-115 239	-250 849
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-542 227</b>	<b>-1 483 496</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 010 000	-330 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 010 000</b>	<b>-330 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 552 227</b>	<b>-1 813 496</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 319 440</b>	<b>5 132 936</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 767 213</b>	<b>3 319 440</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Aftonen 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, 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 - 2,5 %
---------	-----------

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.

#### 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	2 847 384	2 277 924
Bredband	79 596	79 596
Vatten	104 520	104 520
Gemensamhetslokal	750	0
Övernattnings-/gästlägenhet	14 200	10 200
Påminnelseavgift	900	420
Pantsättningsavgift	6 020	7 531
Överlåtelseavgift	14 042	9 873
Administrativ avgift	2 058	0
Öres- och kronutjämning	-3	-3
<b>Summa</b>	<b>3 069 467</b>	<b>2 490 061</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	26 769
Övriga intäkter	10 800	-6 837
<b>Summa</b>	<b>10 800</b>	<b>19 932</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	79 256	75 779
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 885
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	24 381
Städning enligt avtal	110 837	96 200
Städning utöver avtal	0	2 492
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	23 750	0
Brandskydd	45 650	196 657
Gemensamma utrymmen	778	0
Snöröjning/sandning	5 200	0
Serviceavtal	5 988	5 988
Förbrukningsmaterial	1 814	4 362
<b>Summa</b>	<b>273 273</b>	<b>408 744</b>



## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	304	0
Tvättstuga	-10 033	17 375
Trapphus/port/entr	0	2 906
Dörrar och lås/porttele	14 038	1 744
VVS	0	3 535
Värmeanläggning/undercentral	4 426	0
Ventilation	9 465	0
Elinstallationer	0	9 550
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 346	7 988
Vattenskada	0	10 468
Skador/klotter/skadegörelse	4 091	0
<b>Summa</b>	<b>25 637</b>	<b>53 566</b>

Kreditpost tvättstuga avser återbetalning av faktura som belastat 2023.

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stambyte	0	809 375
Tvättstuga	56 645	57 619
Entr/trapphus	190 875	0
<b>Summa</b>	<b>247 520</b>	<b>866 994</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	92 558	85 377
Uppvärmning	571 866	498 649
Vatten	248 504	183 887
Sophämtning/renhållning	45 129	56 335
<b>Summa</b>	<b>958 057</b>	<b>824 248</b>

13 perioder av taxebundna kostnader då periodisering påbörjats under 2024, se not 1.

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	45 521	94 082
Bredband	93 264	87 636
Fastighetsskatt	110 840	108 052
Korr. fastighetsskatt	-1 589	0
<b>Summa</b>	<b>248 036</b>	<b>289 770</b>

Försäkringar har periodiserats under 2024 se not 1 vilket ej gjorts tidigare år.

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 439	1 414
Juridiska åtgärder	0	6 137
Inkassokostnader	4 335	1 537
Revisionsarvoden extern revisor	35 250	16 750
Styrelseomkostnader	3 585	0
Föreningskostnader	2 495	5 853
Förvaltningsarvode enl avtal	69 853	67 000
Överlåtelsekostnad	14 042	9 190
Pantsättningskostnad	6 020	7 880
Administration	4 101	4 938
Konsultkostnader	30 992	103 943
<b>Summa</b>	<b>172 112</b>	<b>224 642</b>

Dubbla arvoden för revision då tidigare år ej periodiserats.

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	112 336	52 662
Löner till kollektivanst	19 000	142 000
Arbetsgivaravgifter	36 525	59 988
<b>Summa</b>	<b>167 861</b>	<b>254 650</b>

Upplupen kostnad för 2023 har bokats med för liten kostnad mot stämmoprotokoll varför arvodet för 2024 ser högre ut.

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 416 239	836 118
Dröjsmålsränta	624	654
<b>Summa</b>	<b>1 416 863</b>	<b>836 772</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	15 695 654	15 695 654
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>15 695 654</b>	<b>15 695 654</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 740 196	-7 413 856
Årets avskrivning	-253 301	-326 340
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 993 497</b>	<b>-7 740 196</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 702 157</b>	<b>7 955 458</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 200 000	24 200 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	14 200 000
<b>Summa</b>	<b>38 400 000</b>	<b>38 400 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	117 299	117 299
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>117 299</b>	<b>117 299</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-117 299	-117 299
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-117 299</b>	<b>-117 299</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	40 746	39 620
Skattefordringar	5 584	8 372
Övriga kortfristiga fordringar	0	110 000
Transaktionskonto	696 913	2 252 323
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 117
<b>Summa</b>	<b>1 813 543</b>	<b>3 477 432</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	32 520	0
<b>Summa</b>	<b>32 520</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-11-17	3,77 %	10 000 000	10 300 000
SBAB	2025-12-11	3,22 %	3 697 990	3 907 990
Swedbank hypotek AB	2025-08-28	2,98 %	6 337 643	6 337 643
Swedbank	2029-11-09	3,21 %	10 500 000	11 000 000
<b>Summa</b>			<b>30 535 633</b>	<b>31 545 633</b>
Varav kortfristig del			20 035 633	21 645 633

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 535 633 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
Upplupna kostnader	408	0
Uppl kostn el	7 595	0
Uppl kostnad Värme	63 633	0
Uppl kostnad Extern revisor	17 400	0
Uppl kostn räntor	18 824	120 136
Uppl kostn vatten	19 461	0
Uppl kostn löner	10 000	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 171	0
Uppl kostnad arvoden	88 000	54 662
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 650	17 175
Förutbet hyror/avgifter	270 085	253 525
<b>Summa</b>	<b>527 227</b>	<b>445 498</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 406 000	32 406 000

## **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

---

Andreas Norrman  
Ordförande

---

Clara Olsson  
Styrelseledamot

---

Eldin Sacirovic  
Kassör

---

Ingemar Carlsson  
Styrelseledamot

---

Lina Willehader-Birk  
Styrelseledamot

---

Linn Andersson  
Styrelseledamot

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

---

Forvis Mazars AB  
Mathias Nilsson  
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."

**Linn Andersson**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 8baf73fd138f6f[...]8b36f08c7f2a5

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-03-10 10:54:13 UTC



**ELDIN SACIROVIC**

**Kassör**

Serienummer: 96a6b25dac1251[...]d51921ab10f71

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-10 11:35:47 UTC



**Clara Sofi Emilia Olsson**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 875a3690e7a34b[...]771d1d5e9fea3

IP: 85.30.xxx.xxx

2025-03-10 12:29:02 UTC



**ANDREAS NORRMAN**

**Styrelseordförande**

Serienummer: 5d7977adbe1112[...]5b44a76bc7ab9

IP: 82.183.xxx.xxx

2025-03-10 14:12:42 UTC



**LINA WILLEHADER-BIRK**

**Styrelseledamot**

Serienummer: d82ee5d8e933da[...]cf357d9c65256

IP: 161.52.xxx.xxx

2025-03-10 14:36:00 UTC



**INGEMAR CARLSSON**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 3cdba725be9292[...]986c5bd0359ab

IP: 82.183.xxx.xxx

2025-03-16 14:27:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 valideringsverktyg 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."

## Karl Henrik Mathias Nilsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: c633c0f85e772d[...]fb9d55237e021

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-16 14:40:05 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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.