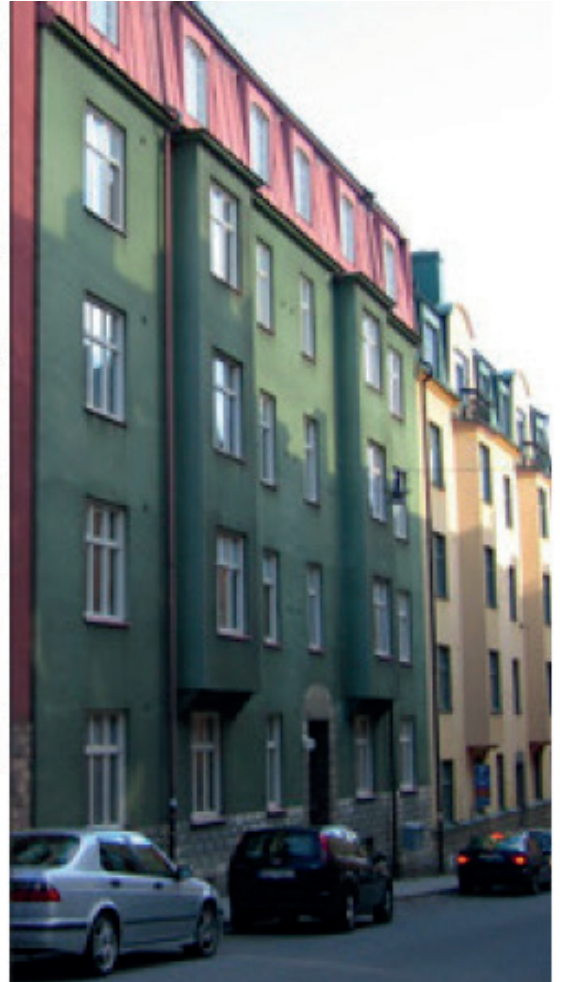


ÅRSREDOVISNING 2024



BRF KARLSVIK 41



Om ombud, fullmakt mm

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under 18 år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdande enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i till exempel ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde om inte annat anges i stadgarna biträdet behöver inte förete fullmakt.

FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den / 2024 föra min talan och utöva min rösträtt.

Namnteckning

Förening:

Lägenhet nr:

Kallelse till årsstämma i Brf Karlsvik 41

När: Tisdag 13 maj kl. 19.00

Var: Minibojarnas lokal St Eriksgatan 15

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av stämmans val av protokollförare.
5. Val av två justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvode åt styrelseledamöter och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Av styrelsen till stämman hänskjuten fråga:
Styrelsens förslag är att Föreningens stadga ("Medlemskap", §2, första stycket) ges följande tillägg med understruken text: "Inträde i föreningen kan endast beviljas fysisk person, se §3 nedan, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller hyresgäst i fastighet som avses förvärvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Vid delat ägande uppgår minsta tillåten ägarandel till 10 procent."
17. Stämmans avslutande.

Till auktoriserad revisor Josef Bergerheim

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Styrelsens uttalande till bostadsrättsföreningens revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av **Brf Karlsvik 41**s årsredovisning för det räkenskapsår som slutade **2024-12-31** som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva):

Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, som exempelvis föreningens byggnads bedömda livslängd som används för att beräkna avskrivningskostnader samt den avskrivningsmetod vi beskriver under Redovisningsprinciper i årsredovisningen, är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Eventuella felaktigheter som inte har rättats har vi diskuterat med er och de bedöms som oväsentliga för årsredovisningen som helhet.

Lämnad information

- Vi har tillsammans med vår ekonomiska förvaltare försett er med tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen samt ytterligare information som ni begärt. Detta innefattar samtliga styrelseprotokoll, stämmoprotokoll, relevanta avtal, offerter och all typ av underlag till bokföringen.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till eller misstänkt och som påverkar företaget och inbegriper:
 - styrelsen
 - andra medlemmar med viktiga roller inom den interna kontrollen
 - andra personer (såsom vår ekonomiska förvaltare), när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom medlemmar, tidigare medlemmar, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när de finansiella rapporterna upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi har upplyst er om eventuella pågående tvister som kan komma att medföra någon betydande framtida skuld eller minskad tillgång.

Övrigt

- Om styrelsen har beslutat om avgiftshöjning/sänkning, tagit nya lån, gjort större amorteringar eller tagit andra väsentliga beslut efter räkenskapsårets utgång har upplysning om detta lämnats till revisorn.
- Styrelsen har agerat för att förvalta föreningens ekonomi på bästa sätt för föreningens medlemmar. Vid upphandlingar av varor och tjänster har styrelsen agerat oberoende för föreningens bästa och tillämpat föreningens rutiner för godkännande och attest av fakturor.

Gisela Bovin

Martin W. Johansson

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."

MARTIN JOHANSSON

Företagsledare

Serienummer: bdb0e3cd1dbdea[...]669572577741f

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-05-04 10:23:24 UTC



Gisela Eva Kristina Bovin

Företagsledare

Serienummer: abf12615a67d3d[...]7d35249936398

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-05-04 11:04:55 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karlsvik 41
Org.nr. 769605-6980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlsvik 41 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karlsvik 41 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim

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."

JOSEF LASSE BERGERHEIM

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-05-06 08:31:31 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.

Årsredovisning

för

Brf Karlsvik 41

769605-6980

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Karlsvik 41 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-05-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-08-14 och nuvarande stadgar registrerades på bolagsverket 2020-04-16.

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

Fastigheten

Fastigheten byggdes 1912 och består av 2 st flerbostadshus. Fastigheten har tilldelats värdeår 1950. Föreningen innehar marken med äganderätt. Fastighetens totalyta enligt senaste taxeringsbeskedet är 3487 kvm varav 2966 kvm utgör BR och 63 kvm HR samt 458 kvm utgör lokaler.

Fastighetsbeteckning: Karlsvik 41

Uppvärmning sker via bergvärme kompletterad med vattenburen elvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 bostäder med bostadsrätt och en bostad med hyresrätt samt tre lokaler med hyresrätt.

Lokalhyresgäster

Minibojarna/förskola
Looks Sthlm
Karlsvik Premises AB

Kontraktstid

2028-09-30
2028-09-30
2028-12-31

Fond för yttre underhåll

För att säkra underhållet på föreningens fastighet gör föreningen årliga avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Detta genom omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital, vid anspråkstagande för man tillbaka på samma sätt. Avsättning görs med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller i enlighet med föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2019 och 2050. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Tidigare gjorda underhåll

OVK	2024	
Bergvärme, nya radiatorer och stigare	2023	
Mark och asfaltering	2021	Innergården
OVK	2020	
Bergvärme/vattenburet värmesystem	2019-2020	Båda husen
Takfläktar	2019	
Hissrenovering	2019	Karlsviksgatan
Underhåll av skorstenar	2018	
Hiss till källare och vindsplan	2017	St Eriksgatan
Nya plåttak inkl takrännor	2017	Båda husen
Snöras-skydd på taken	2017	Båda husen
Ny fasad/puts	2017	Karlsviksgatan
Ny fasad/puts mot innergården	2017	Alla hus
Säkerhetsdörrar	2017	Båda husen
Fönsterrenovering.	2011	Båda husen
Vattenstammar	1976	Båda husen

Förvaltning

Ekonomisk Förvaltning	Princip Redovisning AB
Teknisk förvaltning	Inte Bara Post Allt-I-Allo AB
Undercentral och bergvärme	Huddinge Maskincervice

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ventilationsprojekt hos Förskolan Minibojarna

Hösten 2024 påbörjades en åtgärd för att få ett effektivare till- och frånluftsaggregat inne på Förskolan Minibojarna. Arbetet försätter in på nya räkenskapsåret.

Vattenskada från WC hos Minibojarna

Efter vattenskada som uppstod av en läckande WC inne på förskolan påbörjades torkningsarbete. Arbetet pågår ner till underliggande lokal Looks. Inga stammar har läckt, det är vatten som runnit ut som orsakat skadan.

Föreningens ekonomi

Föreningen tog 2023 upp ett lån på 5 Mkr för finansiering av utförandeentreprenaden av bergvärmerna. Lånet ligger hos SHB Kungsholmstorg med 3-månaders rörlig ränta.

1 juni 2024 höjde föreningen avgifterna med 20% givet den höga inflationen och räntan. Föreningen gör i och med det en mindre förlust efter avskrivning. I dagsläget är inga avgiftshöjningar beslutade, men styrelsen följer världsläget och agerar om så krävs.

Framtida underhåll

Stammarna på St Eriksgatan har spolats och filmats. Utifrån resultat görs en bedömning om när stammarna / böjarna i båda källarna bör bytas. Inom en 10-årsperiod ska föreningens stammar bytas eller relinas.

Region Stockholms planer för en tunnelbana

Ännu ett yttrande är inlämnat till Region Stockholm och vi kan konstatera att Gula linjen kommer att påverka vårt bergvärmesystem. Styrelsen gör vad som krävs för att erhålla ersättning samt ser över vilken uppvärmning som är mest lämplig framledes.

Tecknade avtal under 2024:

Huddinge Maskinservice, bergvärmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets början 83 st och vid årets slut 81 st. Under året har 16 överlåtelse skett in.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen överlåtelseavgift enligt stadgarna och vid pantnotering debiteras pantsättaren pantsättningsavgift enligt stadgarna.

Vid andrahandsuthyrning debiteras bostadsrättshavaren en andrahandsavgift enligt stadgarna med högst 10% av gällande prisbasbelopp per år.

Föreningens styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-04 haft följande sammansättning:

Gisela Bovin	Ordförande
Alexander Ahne	Ledamot
Martin W Johansson	Ledamot
Tobias Engelin	Ledamot
Håkan Viklund	Ledamot (avgått)
Karin Fält	Suppleant

Revisor

Josef Bergerheim	Parameter Revision AB
------------------	-----------------------

Föreningen har under året haft 14 protokollförda styrelsemöten. .

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	-347	-5 282	-1 733	-433
Nettoomsättning	2 816	2 504	2 290	2 202
Soliditet (%)	89,5	89,4	98,3	98,4
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 434	1 434	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten	1 686	1 686	0	0

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
med bostadsrätt (kr/kvm)				
Sparande per kvm (kr/kvm)	115	12	0	0
Räntekänslighet (%)	3,4	4,1	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	223	258	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50,6	44,0	0,0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	491	408	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nytt regelverk med nya nyckeltal från räkenskapsåret 2023.
Tidigare år är ej omräknade.

Upplysning vid förlust

Förlusten innebär ingen belastning vad gäller föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har korta lån med rörlig ränta på endast 5 Mkr. Föreningens årsavgift är i nuläget väldigt låg per kvm vilket medger en höjning om oförutsedda utgifter skulle uppkomma på medellång sikt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 435 893	22 119 538	1 125 478	-15 892 912	-5 281 550	51 506 447
Disposition av föregående års resultat:			437 559	-5 719 109	5 281 550	0
Årets resultat					-346 993	-346 993
Belopp vid årets utgång	49 435 893	22 119 538	1 563 037	-21 612 021	-346 993	51 159 454

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 612 020
årets förlust	-346 993
	-21 959 013

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	437 559
i ny räkning överföres	-22 396 572
	-21 959 013

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 815 501	2 504 130
Övriga rörelseintäkter	3	59 800	246 587
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 875 301	2 750 717
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 862 346	-6 056 787
Övriga förvaltningskostnader	5	-465 018	-1 044 924
Personalkostnader	6	-133 618	-246 667
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-524 642	-520 535
Summa rörelsekostnader		-2 985 624	-7 868 913
Rörelseresultat		-110 323	-5 118 196
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 046	2 341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 716	-165 695
Summa finansiella poster		-236 670	-163 354
Resultat efter finansiella poster		-346 993	-5 281 550
Resultat före skatt		-346 993	-5 281 550
Årets resultat		-346 993	-5 281 550

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	55 619 625	56 140 161
Inventarier, verktyg och installationer	8	36 962	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 656 587	56 140 161
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		55 660 087	56 143 661
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		606 116	446 377
Övriga fordringar		1 116	173 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 500	23 876
Summa kortfristiga fordringar		659 732	643 456
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		868 397	827 822
Summa kassa och bank		868 397	827 822
Summa omsättningstillgångar		1 528 129	1 471 278
SUMMA TILLGÅNGAR		57 188 216	57 614 939

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 555 431	71 555 431
Fond för yttre underhåll		1 563 037	1 125 478
Summa bundet eget kapital		73 118 468	72 680 909
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 612 020	-15 892 912
Årets resultat		-346 993	-5 281 550
Summa fritt eget kapital		-21 959 013	-21 174 462
Summa eget kapital		51 159 455	51 506 447
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		229 281	367 552
Skatteskulder		9 828	22 421
Övriga skulder		2 043	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		787 609	718 519
Summa kortfristiga skulder		6 028 761	6 108 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 188 216	57 614 939

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-110 323	-5 118 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	524 642	520 535
Erhållen ränta	2 046	2 341
Betald ränta	-238 716	-165 695

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

177 649	-4 761 015
---------	------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-159 739	-80 512
Förändring av kortfristiga fordringar	143 463	-110 877
Förändring av leverantörsskulder	-138 272	38 490
Förändring av kortfristiga skulder	58 542	74 297

Kassaflöde från den löpande verksamheten

81 643	-4 839 617
--------	------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-41 069	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-41 069	0
---------	---

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	5 000 000
--------------	---	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0	5 000 000
---	-----------

Årets kassaflöde

40 574	160 383
--------	---------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	827 822	667 439
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

868 396	827 822
---------	---------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämnden allmänna råd 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Ändrade redovisningsprinciper

K2-regelverkets förenklingsregel gällande periodiseringar har tillämpats. Vi bokför återkommande kostnader kalenderårsvis på fakturadatum och periodiserar inte mellan åren.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal År
Byggnad och fastighetsförbättringar	10 - 200
Markanläggning	20 - 40
Inventarier	10

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 355 396	1 108 960
Hyror bostäder	64 764	61 819
Hyror lokaler	1 129 181	1 060 089
Separat debiterad fastighetsskatt	103 791	103 791
Bredband	100 800	100 800
Övriga intäkter	61 570	68 670
	2 815 502	2 504 129

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband (som här särredovisas i noten).

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	59 800	90 662
Ersättning elstöd	0	155 925
	59 800	246 587

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	47 254	29 111
Fastighetsskötsel köpta tjänster	2 438	6 775
Trädgårdsskötsel	1 558	12 135
Städning	79 750	71 025
Övriga fastighetskostnader	14 500	25 500
Hiss	52 010	47 554
Reparation och underhåll av gemensamma utrymmen	67 260	5 503
Tvättstuga	3 708	311
Ventilation	13 516	20 613
Reparation och underhåll av lokaler	16 259	0
Vattenskada	0	3 869
El	663 173	807 080
Vatten	113 994	92 769
Renhållning	127 873	110 750

Fastighetsförsäkringar	153 731	144 943
Internet och Bredband	137 931	112 043
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	201 440	199 103
Övriga driftskostnader	99 466	151 273
Felavhjälpande åtgärder - Vind	0	936 527
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	66 485	7 875
Vidarefakturerade kostnader	0	3 105
Felavhjälpande åtgärder - Bergvärme	0	3 268 922
	1 862 346	6 056 786

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2024	2023
Tele och datakommunikation	22 292	12 644
Revisionsarvode	31 656	26 938
Ek förvaltning enl avtal	92 820	90 142
Förvaltningsarvode utöver avtal	10 282	10 462
Konsultkostnader	0	593 877
Advokat och juridiska kostnader	224 411	250 350
Övriga förvaltningskostnader	83 557	60 509
	465 018	1 044 922

Not 6 Personalkostnader/styrelsearvode

	2024	2023
Styrelsearvode	105 000	193 200
Sociala kostnader	28 618	53 467
	133 618	246 667

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 220 795	63 220 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 220 795	63 220 795
Ingående avskrivningar	-7 080 635	-6 560 100
Årets avskrivningar	-520 535	-520 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 601 170	-7 080 635
Utgående redovisat värde	55 619 625	56 140 160
Taxeringsvärden byggnader	45 853 000	45 853 000
Taxeringsvärden mark	100 000 000	100 000 000
	145 853 000	145 853 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 23 304 872 kr

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	41 069	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 069	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-4 107	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 107	0
Utgående redovisat värde	36 962	0

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna i Sverige	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Skulder som förfaller till betalning under nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 02-541555 ränta 4,2%. Förfallodag 2025-01-16	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 648 000	24 648 000
	24 648 000	24 648 000

Föreningen har totalt 24 648 000 i uttagna fastighetsinteckningar. Under 2023 och 2024 var totalt 5 148 000 ställda som säkerhet för föreningens lån medan resterande 19 500 000 utgörs av pantbrev i eget förvar.

Styrelsens underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gisela Bovin
Ordförande

Alexander Ahne
Ledamot

Martin Johansson
Ledamot

Tobias Engelin Edvinsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim
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."

MARTIN JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: bdb0e3cd1dbdea[...]669572577741f

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-05-04 10:23:24 UTC



Gisela Eva Kristina Bovin

Styrelseledamot

Serienummer: abf12615a67d3d[...]7d35249936398

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-05-04 11:04:55 UTC



Alexander Sven Christian Ahne

Styrelseledamot

Serienummer: aff2d73ad05209[...]9f829c1f8ef69

IP: 217.69.xxx.xxx

2025-05-05 10:15:04 UTC



TOBIAS ENGELIN EDVINSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 07c5bffe3a381f[...]31f369fb0114f

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-05-06 08:00:08 UTC



JOSEF LASSE BERGERHEIM

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-05-06 08:31:31 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.