

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Utsikten i Norrtälje

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Utsikten i Norrtälje, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Församlingshemmet 1 i Norrtälje kommun den 12 april 2010. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Anskaffningskostnaden uppgick till 136 693 660 kr.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4 våningar med 5 trapphus. Fastigheten har 43 bostadsrätter samt källarvåning med 35 garageplatser samt 2 förråd för uthyrning. Lägenhetsförråd finns i garageplan för anvisade lägenheter. Den totala bostadsytan är 3 566 kvm. I fastigheten finns en lokal i gatuplan med en total uthyrningsbar yta om 187 kvm. Hyresavtal finns med Skärgårdens Trafikskola AB med kontraktstid på 3 månader från 1 januari 2024. Verksamheten består av kontor och trafikskola.

Vid årsskiftet 2024/2025 var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen hade vid årsskiftet 2024/2025 68 medlemmar. Under året har två överlåtelser skett. Styrelsen har vidare under 2024 beviljat tillstånd till andrahandsuthyrning av en lägenhet.

Garaget med 35 platser var vid årsskiftet 2024/2025 helt uthyrt. 33 platser till medlemmarna och två platser till Skärgårdens Trafikskola AB. Fem elbilsplatser, av åtta, har förhyrts med laddning av el-bil.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkring (Trygg-Hansa). Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. I försäkringen **ingår inte** en kollektiv bostadsrättsförsäkring för medlemmarna. Medlemmarna uppmanas att komplettera sina hemförsäkringar med ett bostadsrättstillägg.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Fastighetsavgiften för 2024 uppgår till 1 630 kr per lägenhet. Föreningen betalar för närvarande 43 130 kr i fastighetsskatt.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 91 313 000 kr, varav byggnadsvärdet är 70 996 000 kr och markvärdet 20 317 000 kr. Värdeår är 2011.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Skötsel och Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om **fastighetsskötsel** inkluderande städning, tillsyn (rondering) och jourtjänst med Sweax AB.

Den **tekniska förvaltningen** (El, VVS, Bygg) är avtalad med **U-Con** via avropsavtal. Utöver löpande underhålls- och serviceavtal för garageport (Hörmann), hissar (Roslagens Hiss), fastighetsnät inklusive basutbud TV (Telia), lås (Norrtälje låsservice) samt serviceavtal för mer tekniska komponenter som IVT-varmepump, luftvarmepumpar i trapphus, IMD mätning och Kiona.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 december 2009.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt en av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften är uppdelad på kapital, drift, Tv och bredband, el och varmvatten. Styrelsen har i enlighet med stadgarna infört dubbla andelstal för bostadsrätterna, en för drift och en för kapital enligt beslut på årsstämman 2012. Beslutet möjliggör för medlemmar att göra frivilliga kapitaltillskott årsvis.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med 60 000 kr per år enligt en av styrelsen antagen underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut och räntekostnader framgår av not 16.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ordförande	Kari Juslin Lennart Dahl Tage Sundblom Ernst Tegnér Ulf Källås
Suppleanter		Britt-Marie Heyners Jan Chritoffersson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hammarberg och Lindqvist Revision AB

Valberedning

Patrik Elving Sammankallande
Ann-Charlotte Pettersson
Monika Thorn Eriksson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Räntekostnader och en ökad inflation har påverkat föreningens kostnader under 2024.
- Föreningens lån på 18 892 688 förföll till betalning mars 2023. Tidigare ränta på 0,89 % är nu 3,19 %. Lånet på 19 700 000 som förföll till betalning juli 2022 med ränta på 0,82 % har idag en ränta på 2,94%. För att undvika allt för kraftiga höjningar av avgifter så är båda lånen amorteringsfria. Amorteringar beräknas kunna göras under 2025 kopplat till insatt frivilligt kapital.
- Frivilligt kapital har satts på totalt (2 541 607) som finns på sparkonto SBAB.
- Kostnaderna som för el, vatten, värme, fastighetsskatt och fastighetsavgift, avfallshantering mm har sammantaget också ökat.
- Serviceavtal med Our Energi finns inte längre. Avtalet har tagits över av Home Solution Services. Installationer av nya elmätare har genomförts. Det nya systemet medger löpande uppföljning av förbrukningen av El /VV för varje lägenhet och en månadsvis fakturering av den verkliga förbrukningen.
- Bilskolan har tyvärr sagt upp hyresavtalet från den 1 april 2025. Styrelsen gjorde allt för de skulle klara ekonomin och sänkte hyran i mars till halva beloppet. Trots detta kunde de inte få i gång verksamheten på ett tillfredsställande sätt.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	3 823	2 879	2 690
Resultat efter finansiella poster	-90	24	-110	34
Soliditet (%)	71	71	71	71
Årets resultat exkl. avskr.	414	524	389	529
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	924	853	619	595
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 280	10 280	10 283	10 375
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 819	10 819	10 822	10 919
Sparande per kvm (kr/kvm)	151	143	104	171
Räntekänslighet (%)	12	13	17	18
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	241	219	212	197
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	80	77	79

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. Från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 004 108	1 265 756	603 894	3 517	24 404	97 901 679
Disposition av föregående års resultat			-69 412	93 816	-24 404	0
Årets resultat					-90 003	-90 003
Belopp vid årets utgång	96 004 108	1 265 756	534 482	97 333	-90 003	97 811 676

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	97 333
årets förlust	-90 003
	7 330

disponeras så att	
avsättning till yttre fond	60 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-152 476
i ny räkning överföres	99 806
	7 330

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	2 879 408	2 534 496
Hysesintäkter	3	681 580	773 212
Övriga rörelseintäkter	4	344 666	514 929
Summa nettoomsättning		3 905 654	3 822 637
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-155 082	-272 499
Periodiskt underhåll		-152 476	-129 412
Driftskostnader	5	-1 516 768	-1 466 240
Administrationskostnader	6	-166 403	-128 942
Personalkostnader	7	-72 819	-46 061
Fastighetsskatt/avgift		-113 220	-111 457
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 176 768	-2 154 611
Avskrivning byggnad		-392 000	-392 000
Avskrivningar övrigt		-112 365	-107 418
Summa avskrivningar		-504 365	-499 418
Resultat före finansiella poster		1 224 521	1 168 608
Ränteintäkter		5 752	12 860
Räntekostnader på fastighetslån		-1 317 455	-1 155 918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 821	-1 146
Summa kapitalnetto		-1 314 524	-1 144 204
Resultat efter finansiella poster		-90 003	24 404
Årets resultat		-90 003	24 404

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8, 9, 10, 11, 12	84 943 836	85 400 192
Mark		48 800 000	48 800 000
Inventarier, verktyg och installationer	13, 14	379 122	427 131
Pågående arbete		151 218	0
Summa materiella anläggningstillgångar		134 274 176	134 627 323
Summa anläggningstillgångar		134 274 176	134 627 323
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		102	0
Övriga fordringar		116 559	133 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	89 919	94 039
Avräkningskonto förvaltare		673 144	821 274
Summa kortfristiga fordringar		879 724	1 048 707
<i>Kassa och bank</i>		1 783 853	1 723 853
Summa omsättningstillgångar		2 663 577	2 772 560
SUMMA TILLGÅNGAR		136 937 753	137 399 883

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		97 269 864	97 269 864
Fond för yttre underhåll		534 482	603 894
Summa bundet eget kapital		97 804 346	97 873 758
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		97 333	3 517
Årets resultat		-90 003	24 404
Summa fritt eget kapital		7 330	27 921
Summa eget kapital		97 811 676	97 901 679
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	18 881 740	38 581 740
Summa långfristiga skulder		18 881 740	38 581 740
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	19 700 000	0
Leverantörsskulder		54 239	220 404
Aktuella skatteskulder		120 903	219 904
Övriga skulder		59 151	53 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	310 044	422 323
Summa kortfristiga skulder		20 244 337	916 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 937 753	137 399 883

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-90 003	24 404
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		504 365	499 418
Förändring skatteskuld/fordran		-98 772	-71 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		315 590	452 287
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-102	2 250
Förändring av kortfristiga fordringar		20 726	-18 420
Förändring av leverantörsskulder		-166 165	122 779
Förändring av kortfristiga skulder		19 593 039	-19 035 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 763 088	-18 476 726
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-16 606	-16 606
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 606	-16 606
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		0	1 265 756
Förändring av långfristiga skulder		-19 700 000	18 994 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-19 700 000	20 259 996
Årets kassaflöde		46 482	1 766 664
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 545 127	778 463
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 591 609	2 545 127

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastigheten har i underhållsplanen delats upp i delkomponenter och samlats upp i förvaltningsområden. Dessa förvaltningsområden innefattar en mängd komponenter med olika avskrivningstid. Avskrivningarna sker linjärt. Redovisningsmässigt samlas posterna med avskrivningstider sammantaget upp för de komponenter som innefattas i respektive område: byggnader, fastighetsförbättringar, energibesparande åtgärder och installationer.

Avskrivningar byggnad, hissar och garageport: En ökning av avskrivningen med 112 000 kr från 2019 beror främst av en felaktig information om anskaffningsvärdet 2012 av fastighetens fem hissar. Utöver detta har dessa hissar krävt återkommande större reparationer vilket påverkar bedömd livslängd. Avskrivningstiden har därför ändrats från 20 år till 15 år i underhållsplanen för att förbereda utbyte eller mer omfattande åtgärder. Detta medför att resultatet därigenom försämras.

Följande avskrivningstid i medeltal

Byggnader och tekniska installationer	45-80 år
Fastighetsförbättringar	15-20 år
Energibesparande åtgärder	15-25 år
Installationer	10-16 år

Not 2 Årsavgifternas fördelning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder, drift	1 603 089	1 422 663
Årsavgifter bostäder, kapital	1 276 319	1 111 834
	2 879 408	2 534 497

I årsavgiften ingår värme och bredband

Not 3 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyresintäkter, lokaler moms	105 600	177 600
Hyresintäkter, garage moms	70 000	29 200
Hyresintäkter, garage ej moms	318 800	373 000
Hyresintäkter, bredband, ej moms	166 709	166 708
Hyresintäkter, bredband, moms	8 400	8 400
Hyresintäkter, p-plats ej moms	0	1 435
Deb. fastighetsskatt, moms	12 070	16 870
	681 579	773 213

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Vattenavgifter	49 494	62 994
Elavgifter	200 226	275 819
Laddstolpar el-bilar	91 600	54 800
Avgift andrahandsupplåtelse	2 865	4 812
Elprisstöd	0	115 332
Övr ej momspl ers. och intäkt	481	1 171
	344 666	514 928

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	188 607	172 919
Trädgårdsskötsel	4 585	0
Trivselåtgärder	0	1 809
Städkostnader	15 345	16 185
Snöröjning/sandning	10 191	20 179
Serviceavtal	17 820	46 054
Hisskostnader	36 796	36 097
Portar	3 620	3 532
Övriga serviceavtal	1 274	1 199
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	74 235
El	280 585	326 363
Värme	270 551	233 988
Vatten och avlopp	351 990	263 423
Avfallshantering	94 082	61 117
Försäkringskostnader	39 831	36 210
Systematiskt brandskydd	2 414	0
Bredband	165 566	164 542
Förbrukningsinventarier	28 379	2 303
Förbrukningsmaterial	5 133	6 084
	1 516 769	1 466 239

Not 6 Administrationskostnader

	2024	2023
Datorkommunikation	3 812	2 001
Föreningsgemensamma kostnader	1 365	500
Revisionsarvode	14 726	14 479
Ekonomisk förvaltning	86 719	83 780
Ek förvaltning extradebiteringar	14 671	12 777
Bankkostnader	2 922	2 147
Övriga externa tjänster	33 091	4 667
Avgifter Bolagsverket	1 600	800
Årsredovisning tryck/publicera	6 497	5 879
Gåvor	399	738
Tidning/tidskrift/facklitterat	0	550
Övriga kostnader	600	625
	166 402	128 943

Not 7 Styrelsearvoden och övriga arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	64 400	46 800
Sociala avgifter på arvoden	8 419	-739
	72 819	46 061

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 693 660	136 693 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 693 660	136 693 660
Ingående avskrivningar	-3 410 626	-3 018 626
Årets avskrivningar	-392 000	-392 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 802 626	-3 410 626
Utgående redovisat värde	132 891 034	133 283 034
Taxeringsvärden byggnader	70 996 000	70 996 000
Taxeringsvärden mark	20 317 000	20 317 000
	91 313 000	91 313 000
Bokfört värde byggnader	84 483 034	84 483 034
Bokfört värde mark	48 800 000	48 800 000
	133 283 034	133 283 034

Not 9 Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	300 000
Ingående avskrivningar	-180 000	-165 000
Årets avskrivningar	-15 000	-15 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 000	-180 000
Utgående redovisat värde	105 000	120 000

Not 10 Energibesparande åtgärder

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	878 858	878 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	878 858	878 858
Ingående avskrivningar	-217 232	-181 666
Årets avskrivningar	-35 566	-35 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-252 798	-217 232
Utgående redovisat värde	626 060	661 626

Not 11 Ventilationsåtgärder

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 405	40 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 405	40 405
Ingående avskrivningar	-24 246	-20 205
Årets avskrivningar	-4 041	-4 041
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 287	-24 246
Utgående redovisat värde	12 118	16 159

Not 12 Ombyggnad ventilation hyreslokal

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 220	146 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 220	146 220
Ingående avskrivningar	-26 847	-17 098
Årets avskrivningar	-9 749	-9 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 596	-26 847
Utgående redovisat värde	109 624	119 373

Not 13 Installation

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 308	255 702
Inköp		33 212
Bidrag Naturvårdsverket		-16 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 308	272 308
Ingående avskrivningar	-131 531	-105 959
Årets avskrivningar	-27 233	-25 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 764	-131 531
Utgående redovisat värde	113 544	140 777

Not 14 Luft / Värmepump

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	349 825	349 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	349 825	349 825
Ingående avskrivningar	-63 471	-45 981
Årets avskrivningar	-17 490	-17 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 961	-63 471
Utgående redovisat värde	268 864	286 354

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringskostnader	39 833	36 210
Ekonomisk förvaltning	22 635	21 625
Serviceavtal Home Solution Services	7 200	8 910
Serviceavtal larmsystem	0	8 004
Bredbandskostnader	13 116	13 128
Kiona Sweden AB	7 136	6 162
	89 920	94 039

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB lån nr 25187938	2,94	2025-07-09	19 700 000	19 700 000
SBAB lån nr 25275411	3,91	2026-03-17	8 999 800	8 999 800
SBAB lån nr 25876830	3,91	2026-03-17	9 881 940	9 881 940
			38 581 740	38 581 740
Kortfristig del av långfristig skuld			19 700 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr.

Lån som förfaller inom ett år: 19 700 000 kr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	0	1
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
Förutbetalda avgifter och hyror	184 626	309 710
Elkostnader	44 386	47 111
Fjärrvärmekostnader	29 306	46 766
Vatten och avlopp	31 285	0
Snöröjning/sandning	0	4 672
Avfall	7 441	1 063
	310 044	422 323

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	43 000 000	43 000 000

Norrtälje den

Kari Juslin
Ordförande

Lennart Dahl

Tage Sundblom

Ernst Tegnér

Ulf Källås

Vår revisionsberättelse har lämnats

Hammarberg och Lindqvist Revision AB

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor