



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB bostadsrättsförening
Tullen nr 623 i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716418-6954 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 367:2	1988-01-01	1986
Sicklaön 367:6	1988-01-01	1986

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
194	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 479
38	förråd	144
1	lokaler (hyresrätt)	63
Totalt 233 objekt		15 686

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1.5 rok, 68 st 2 rok, 78 st 3 rok, 33 st 4 rok, 13 st 5 rok, 1 st 7 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:31	G:A	716420-5960		Parkeringsanläggningar, Belysning, Sopsug, Centralantenn(kabel-tv-anläggning), Kvartersmark med bl a utrustning för grov-och återvinningsopor
Nacka Sicklaön GA:32	G:A			Vatten och avloppsledningar
Nacka Sicklaön GA:32	G:A			Entréväg, trappor, planteringar, gräsytor, dräneringsanläggning

Totalt 3 objekt

Föreningen är delaktig i Jarlabergs Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar. Föreningens andel är 14,44 %.

Samfälligheten

Föreningen är delaktig i Jarlabergs Samfällighetsföreningen.

Jarlabergs Samfällighet består av två representanter vardera från Jarlabergs sju bostadsrättsföreningar samt två representanter från Egna Hem, som utgörs av 22 st friköpta radhus på Landåvägen.

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar.

Samfälligheterna omfattar bland annat tre parkeringshus samt gästparkeringsplatser i direkt anslutning till P-husen, parkeringsplats vid Volvo.

Därutöver ansvarar samfälligheten för distribution av radio- och TV-abonnemang, vissa parkvägar, planteringar och gräsytor samt anläggningar för hushållssopor, vatten och avlopp. Grovsoprummen ägs av samfälligheten men sköts av medlemmarna som också står för kostnaerna för grovsophämtningen, om man har den tjänsten. Även fastigheten vid Fyrspannvägen 1 innehas av Samfällighetsföreningen.

Planerade åtgärder 2024/2025 för samfälligheten.

- Utredning gällande avfallshantering fortsätter.
- Belysning och säkerhet i garagen genomförs.
- Dagvattenhantering och betongkonstruktion i garagen utreds.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Veikko Rähkä	Ordförande	2020-06-17	
Catharina Hillerström Vagli	Ledamot	2024-02-08	
Jens Tillberg	Ledamot	2022-05-25	
Stefan Dahlgren	Ledamot	2016-05-25	2024-02-08
Carina Strandberg	Ledamot	2021-05-26	
Patrik Nyholm	Ledamot	2023-05-16	
Linda Lindkvist	Ledamot	2019-12-08	2024-05-22
Emelie Tonring	Ledamot	2024-05-27	
Kajsa Rähkä	Ledamot	2020-03-02	2024-05-22
Stefan Hult	Ledamot	2020-11-09	2024-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jens tillberg och Emelie Tonring.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jens Tillberg, Carina Strandberg, Patrik Nyholm, och Veikko Rähkä.

Revisorer har varit: Jan Sterne vald av föreningen, Dennis Andreev föreningsvald suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision.

Valberedning har varit: Lotten Raeder, Peter Berg, Brita Robertsson, Stefan Hult, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 86 st medlemmar varav 5 st genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har genomgått större underhållsrenovering gällande fasad, fönster samt portar. Årsavgiften har höjts med 15% från och med 2024-01-01.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-12.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år med en genomsnittlig investeringskostnad med 290 kr / m² / år. Uppdaterades 2024.

Ett entreprenadavtal har legat till grund för de renoveringar som utförts. (All inclusive yttre renovering).

Fastighetsbelåning

Under året lades 2 lån om, som höjde snitträntan för föreningen, samt 2 lån togs upp för underhållsrenoveringen. Föreningen

väljer olika löptider för att sprida riskerna.

Under 2025 förfaller fyra lån för omläggning, där två av lånen har väldigt låg ränta. Den ökade räntan är budgeterad för och vi fortsätter amortera ca 2% under året. Vid omläggning av lånen ser vi över möjligheterna att extra amortera.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört omfattande periodiskt underhåll av föreningens utvändiga klimatskal. Betongfasaderna har blivit lagade där skador uppkommit samt betongelementen har fogats om och fått ny skyddande färg.

Vid fasadrenoveringen utfördes även delrenovering av fönster där fönsterna fick ny färg och nya tätninglistor.

Portar har blivit utbytta till trapphusen med dörrautomatik för tillgänglighetsanpassning. Föreningen har även bytt ut till ett modernare passagessystem för att förbättra skalskyddet.

Avtal

Föreningen har förlängt avtalet med hyresgäst i lokalen bakom D96.

Trädgårdsskötsel företag är uppsagt för om/ny förhandling.

Styrelsen har upphandlat ny försäkringsförmedlare till Söderberg & Partner från svenska bolån.

Utökat avtal skrivet för driftnetto med Stockholm Exergi.

Fastighetsförsäkring och skador

Föreningens fastigheter har under året drabbats av ett antal oförutsedda händelser, bland annat vattenskador. Även om föreningens fastighetsförsäkring täcker delar av dessa kostnader, så påverkar det våra fastighetskostnader. Föreningens försäkringsärenden leder även till ökade försäkringspremier.

Information och kommunikation

Föreningen använder flera olika kanaler för löpande information till sina medlemmar. Bland annat:

Hemsida, för allmän information samt nyhetsuppdateringar (www.brftullen.se).

Nyhetsbrev via e-post (medlemmar måste anmäla sig till dessa mailutskick via vår hemsida, i enlighet med GDPR).

Informationstavlor vid entréerna till gårdarna.

Digitala anslagstavlor i gårdshuset.

Extra viktig information delas även ut i brevlådor samt förmedlas via trappplappar.

Alla medlemmar har möjlighet att maila ev. frågor till styrelsen (styrelsen@brftullen.se)

Tidigare genomförda underhåll:

Årtal	Åtgärd
2016	Renovering av tak med ny takpapp och betongpannor.
2017	Byte av samtliga hissar.
2018	Gårdsrenovering Gård 4.
2019	Stamspolning.
2020	Gårdsrenovering Gård 1.
2021	Utvändig fasadmålning av båda gårdshusen.
2021	Byte av samtliga lysarmaturer i gemensamma utrymmen till LED.
2022	Byte av branddörrar till vindsförråden.
2024	Fasadrenovering målning och omfogning. Fönsterrenovering målning och nya tätninglistor. Nya portar och nytt passagesystem.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av fläktar i gårdshus.
2025	Utredning energi, IMD.
2025	Stamspolning.
2025	Injustering värme med hjälp av inomhusgivare till 50% av föreningens lägenheter.
2025	Målning ståldörrar utvändigt.
2025	Arbete med energieffektiviserande åtgärder i undercentralen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 271 och under året har det tillkommit 17 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 276.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	310	164	185	293	337
Skuldsättning, kr/kvm	12 224	10 223	10 009	10 023	10 193
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 388	10 264	10 423	10 157	10 328
Räntekänslighet, %	11	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	204	180	210	208	171
Årsavgifter, kr/kvm	1 112	967	840	841	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	86	96	97	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 143	1 123	865	854	896
Nettoomsättning, tkr	17 661	15 435	13 546	13 380	14 057
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 169	-1 971	-2 034	-741	930
Soliditet, %	8	11	12	13	13

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på utrangering av anläggning som blivit utbytt/renoverad under året samt avskrivningar och räntekostnader .

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 4 164 662 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 310 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om hyreshöjning med 5 %.

Styrelsen anser därmed att årets förlust INTE PÅVERKAR föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 984 022	0	0	13 984 022
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	16 553 690	0	-16 553 690	0
S:a bundet eget kapital, kr	30 537 712	0	-16 553 690	13 984 022
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 338 239	-1 971 398	16 553 690	5 244 053
Årets resultat, kr	-1 971 398	1 971 398	1 169 122	-1 169 122
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 309 637	0	17 722 812	4 074 931
S:a eget kapital, kr	19 228 075	0	1 169 122	18 058 953

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 244 054
Årets resultat, kr	-1 169 122
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 074 932

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	4 074 932

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 660 780	15 435 286
Övriga rörelseintäkter	Not 3	263 698	2 019 221
Summa Rörelseintäkter		17 924 478	17 454 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 332 488	-9 710 272
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 765	-394 366
Personalkostnader	Not 6	-459 521	-521 982
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 921 084	-4 667 320
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-400 543	0
Summa Rörelsekostnader		-14 365 401	-15 293 941
Rörelseresultat		3 559 077	2 160 566
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	118 876	26 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-4 847 074	-4 158 377
Summa Finansiella poster		-4 728 199	-4 131 964
Resultat efter finansiella poster		-1 169 122	-1 971 398
Resultat före skatt		-1 169 122	-1 971 398
Årets resultat		-1 169 122	-1 971 398

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	197 415 138	165 359 131
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	1 012 585
Summa Materiella anläggningstillgångar		197 415 138	166 371 716

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 14	6 404 750	6 781 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		6 405 250	6 782 000

Summa Anläggningstillgångar

203 820 388 **173 153 716**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 063	154 668
Aktuell skattefordran		0	966
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	8 401 394	5 338 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	734 857	572 778
Summa Kortfristiga fordringar		9 141 314	6 066 684

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	32 772	45 943
Summa Kassa och bank		32 772	45 943

Summa Omsättningstillgångar

9 174 086 **8 112 628**

Summa Tillgångar

212 994 474 **181 266 344**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 984 022	13 984 022
Fond för yttre underhåll	0	16 553 690
Summa Bundet eget kapital	13 984 022	30 537 712

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 244 054	-9 338 239
Årets resultat	-1 169 122	-1 971 398
Summa Fritt eget kapital	4 074 932	-11 309 636

Summa Eget kapital

18 058 954 **19 228 076**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	113 966 117	116 198 854
Summa Långfristiga skulder		113 966 117	116 198 854

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	77 788 827	42 684 330
Leverantörsskulder		656 607	507 062
Skatteskulder		10 098	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	77 515	61 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 436 356	2 586 363
Summa Kortfristiga skulder		80 969 403	45 839 414

Summa Skulder

194 935 520 **162 038 268**

Summa Eget kapital och skulder

212 994 474 **181 266 344**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 559 077	2 160 566
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 921 084	4 667 320
Utrangeringar	400 543	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 321 627	4 667 320
Erhållen ränta	132 709	12 580
Erlagd ränta	-4 924 778	-3 689 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 088 635	3 150 876
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-27 167	-33 557
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	103 195	-312 279
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	76 028	-345 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 164 662	2 805 041
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-35 988 299	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 988 299	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	32 871 760	1 871 760
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32 871 760	1 871 760
Årets kassaflöde	1 048 123	4 676 801
Likvida medel vid årets början	7 332 131	2 655 330
Likvida medel vid årets slut	8 380 255	7 332 131

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 214 444	14 969 587
	Hyror lokaler	147 600	138 574
	Hyror övrigt	165 300	168 000
	Hyror Förråd	154 136	189 225
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 681 480	15 465 386
	Hysesbortfall	-20 700	-30 100
	<i>Summa</i>	-20 700	-30 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 660 780	15 435 286
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	263 698	1 824 014
	Övriga sekundära intäkter	0	195 207
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	263 698	2 019 221
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 244 214	-1 090 914
	Snö och halk-bekämpning	-228 993	-315 154
	Reparationer	-472 705	-477 297
	Planerat underhåll	-96 575	-230 000
	Försäkringskostnader	-876 355	-2 516 837
	EI	-699 812	-929 674
	Uppvärmning	-1 107 660	-969 403
	Vatten	-1 398 537	-893 111
	Sophämtning	-198 686	-433 697
	Fastighetsförsäkring	-412 503	-317 310
	Kabel-TV och bredband	-522 930	-524 408
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-449 900	-438 876
	Förvaltningsavtalskostnader	-623 620	-571 252
	Övriga driftkostnader	0	-2 340
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 332 488	-9 710 272

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 249	-13 854
	Administrationskostnader	-108 156	-297 346
	Extern revision	-21 875	-21 500
	Medlemsavgifter	-30 120	-29 120
	Föreningsverksamhet	-15 952	-21 373
	Övriga förvaltningskostnader	-40 413	-11 173
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-251 765	-394 366
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-16 905	-18 375
	Övriga arvoden	-326 895	-383 250
	Sociala avgifter	-108 022	-120 357
	Övriga personalkostnader	-7 699	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-459 521	-521 982
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	-376 750	-376 750
	Avskrivningar på byggnader	-4 324 159	-4 070 360
	Avskrivning på markanläggning	-220 175	-220 210
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 921 084	-4 667 320
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-400 543	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-400 543	0
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	56 845	1 579
	Ränteintäkter HSB bunden placering	59 639	22 871
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 392	1 963
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	118 876	26 413

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 843 933	-4 156 911
	Övriga räntekostnader	-3 142	-1 466
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 847 074	-4 158 377
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	195 339 625	195 339 625
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 948 000	7 948 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 413 605	5 413 605
	Årets investeringar	37 000 884	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-834 810	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	244 867 304	208 701 230
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-43 342 099	-39 051 528
	Årets avskrivningar	-4 544 334	-4 290 570
	Återförda avskrivningar	0	0
	Omklassificeringar	434 267	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-47 452 166	-43 342 098
	<i>Utgående redovisat värde</i>	197 415 138	165 359 132
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	208 883 000	204 106 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 062 000	1 062 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	157 800 000	151 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	367 745 000	356 568 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	194 101 000	177 880 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	194 101 000	177 880 000
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 012 585	1 012 585
	Årets investeringar	35 988 299	0
	Omklassificering till byggnad	-37 000 884	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 012 585

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	6 781 500	7 158 250
	Årets avgående fordringar	-376 750	-376 750
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	6 404 750	6 781 500
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 347 483	5 286 188
	Övriga fordringar	53 911	52 085
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 401 394	5 338 273
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	13 833
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	734 857	558 945
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	734 857	572 778
Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	764	764
	Handelsbanken	32 008	45 179
	<i>Summa Kassa och bank</i>	32 772	45 943

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	3,35%	2026-06-30	22 616 090	0
Swedbank	3,57%	2025-01-24	15 970 000	0
Swedbank	3,36%	2029-01-25	16 940 000	0
Swedbank	3,76%	2025-12-22	15 651 130	0
Swedbank	4,16%	2027-06-23	25 451 807	0
Swedbank	3,74%	2027-04-23	16 221 000	0
Swedbank	2,56%	2027-09-24	19 779 000	0
Nordea	0,54%	2025-03-26	24 885 530	700 000
Nordea	0,56%	2025-03-26	19 653 927	800 000
Nordea	3,29%	2026-07-15	14 586 460	1 628 240
			191 754 944	3 128 240

Långfristig del	113 966 117
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 628 240
Lån som ska konverteras inom ett år	76 160 587
Kortfristig del	77 788 827
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 128 240
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	12 512 960
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,81%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	3,35%	2026-06-30	22 616 090	0
Swedbank	3,57%	2025-01-24	15 970 000	0
Swedbank	3,36%	2029-01-25	16 940 000	0
Swedbank	3,76%	2025-12-22	15 651 130	0
Swedbank	4,16%	2027-06-23	25 451 807	0
Swedbank	3,74%	2027-04-23	16 221 000	0
Swedbank	2,56%	2027-09-24	19 779 000	0
Nordea	0,54%	2025-03-26	24 885 530	700 000
Nordea	0,56%	2025-03-26	19 653 927	800 000
Nordea	3,29%	2026-07-15	14 586 460	1 628 240
			191 754 944	3 128 240

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 628 240
Lån som ska konverteras inom ett år	76 160 587
Kortfristig del	77 788 827

Not 20	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	31 250	31 250
	Övriga kortfristiga skulder	46 265	30 409
	<i>Summa Övriga skulder</i>	77 515	61 659
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 548 291	1 410 442
	Övriga förutbetalda intäkter	262 182	472 335
	Upplupna räntekostnader	625 883	703 586
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 436 356	2 586 363

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.