



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ophelias Brygga

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 18</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad för föreningens lokaler och IMD för medlemmar.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun      |
|----------------------|---------|-------------|
| Ophelia 1            | 2019    | Helsingborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 124 bostadsrätter om totalt 7 199 kvm och 4 lokaler om 490 kvm. Byggnadernas totalyta är 7693 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Lars Inge Gustav Persson       | Ordförande      |
| Ann-Charlotte Helén Ljungberg  | Styrelseledamot |
| Gunnar Jan-Åke Thorell         | Styrelseledamot |
| Irene Ann-Margreth Schutsander | Styrelseledamot |
| Jan-Erik Svensson              | Styrelseledamot |
| Anette Groves                  | Suppleant       |
| Zeljko Tanaskovic              | Suppleant       |
| Aurela Sadika                  | Suppleant       |

### Valberedning

Maje Althin, sammankallande  
Maria Zander

### Firmateckning

Firma tecknas av två styrelseledamöter i förening

### Revisorer

|                   |                         |                              |
|-------------------|-------------------------|------------------------------|
| Lotta Hansen      | Auktoriserad<br>revisor | Revikonsult Revisionsbyrå AB |
| Lennart Andersson | Revisor                 |                              |
| Sibel Hatipoglu   | Revisorssuppleant       |                              |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Bredband                 | Pingday                          |
| Ekonomisk förvaltning    | SBC AB                           |
| Fjärrvärme, El           | Öresundskraft                    |
| Parkeringsadministration | Aimo Park                        |
| Teknisk förvaltning      | Anderssons Fastighetsförvaltning |

### Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 planerar föreningen att upprätta en underhållsplan över 50 år.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Bostadsrättsavgiften höjdes med 10% den 1 januari 2024. Beslut togs att per 1 januari 2025 höja bostadsrättsavgiften med 2 %.

Ett lån i Handelsbanken omförhandlades per 30 jan 2025 med ränta 2,72 %.

#### Förändringar i avtal

Hösten 2023 gjordes upphandling av teknisk förvaltning vilket resulterade i att från 1 januari 2024 övertogs den tekniska förvaltning av Anderssons fastighetsförvaltning. I teknisk förvaltning ingår såväl städning som trädgårdsskötsel.

### **Övriga uppgifter**

Finns ett antal besiktningsanmärkingar kvar som inte är klarmarkerade, framförallt byte av delar av fasad på innergård. Ansvarig entreprenör Serneke AB gick i konkurs och arbetet har avstannat. Föreningen ser över möjlighet att via annan entreprenör färdigställa arbetena. Förening har inte betalt slutfaktura till Serneke AB, denna innehålles tills arbeten slutförda.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 174 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 7 175 352   | 7 151 835   | 6 766 772   | 5 272 479   |
| Resultat efter fin. poster                         | -4 979 403  | -3 476 590  | -2 850 048  | 2 329 963   |
| Soliditet (%)                                      | 73          | 73          | 73          | 72          |
| Yttre fond   | 1 444 950   | 1 079 950   | 719 950     | 359 950     |
| Taxeringsvärde                                     | 242 188 000 | 242 188 000 | 242 188 000 | 203 616 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 734         | 667         | 636         | 530         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 77,4        | 67,2        | 67,6        | 72,4        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 15 726      | 15 824      | 15 923      | 16 230      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 14 716      | 14 808      | 14 901      | 15 188      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 24          | 219         | 306         | 310         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 69          | 83          | 131         | 62          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 65          | 49          | 58          | 33          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 40          | 35          | 31          | 23          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 174         | 167         | 220         | 118         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,67        | 2,62        | 1,09        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 21,4        | 23,7        | -           | -           |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 306 953 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Förlust beror helt på avskrivning. Kassaflödet är positivt. Föreningen ser inga problem att klara sina åtaganden. Den 30 januari 2025 ändrades räntan på ett lån ifrån 4,79% till 2,72% vilket ger ca 600 kkr i sänkt kostnad 2025.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 297 585 000        | -  | -                               | 297 585 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 35 990 576         | -  | -                               | 35 990 576         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 079 950          | -  | 365 000                         | 1 444 950          |
| Balanserat resultat      | -1 608 610         | -3 476 590                                   | -365 000                        | -5 450 200         |
| Årets resultat           | -3 476 590         | 3 476 590                                    | -4 979 403                      | -4 979 403         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>329 570 326</b> | <b>0</b>                                     | <b>-4 979 403</b>               | <b>324 590 922</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 085 200         |
| Årets resultat   | -4 979 403         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -365 000           |
| <b>Totalt</b>  | <b>-10 429 604</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                  |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-10 429 604</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2024              | 2023              |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 7 175 352         | 7 151 821         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 55 037            | 438 359           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>7 230 389</b>  | <b>7 590 180</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -2 501 940        | -2 524 424        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -354 429          | -331 043          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -72 151           | -78 866           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -5 159 556        | -5 159 556        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-8 088 076</b> | <b>-8 093 889</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-857 687</b>   | <b>-503 709</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 40 413            | 27 205            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -4 162 129        | -3 000 086        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-4 121 716</b> | <b>-2 972 881</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-4 979 403</b> | <b>-3 476 590</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-4 979 403</b> | <b>-3 476 590</b> |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11, 16 | 435 298 429        | 440 457 985        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>435 298 429</b> | <b>440 457 985</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>435 298 429</b> | <b>440 457 985</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 21 075             | 262 716            |
| Övriga fordringar                             | 12     | 8 511 853          | 8 544 999          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 185 928            | 128 942            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>8 718 856</b>   | <b>8 936 656</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 527 795            | 508 376            |
| SBC klientmedel i SHB                         |        | 2 260 119          | 1 849 475          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 787 914</b>   | <b>2 357 851</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>11 506 770</b>  | <b>11 294 507</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>446 805 199</b> | <b>451 752 492</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 333 575 576        | 333 575 576        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 444 950          | 1 079 950          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>335 020 526</b> | <b>334 655 526</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -5 450 200         | -1 608 610         |
| Årets resultat                               |        | -4 979 403         | -3 476 590         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-10 429 604</b> | <b>-5 085 200</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>324 590 922</b> | <b>329 570 326</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 82 872 750         | 26 958 750         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>82 872 750</b>  | <b>26 958 750</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 30 336 000         | 86 961 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 264 489            | 210 920            |
| Skatteskulder                                |        | 83 760             | 83 760             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 7 335 323          | 7 324 281          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 1 321 955          | 643 455            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>39 341 527</b>  | <b>95 223 416</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>446 805 199</b> | <b>451 752 492</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2024             | 2023             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-857 687</b>  | <b>-503 709</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar   | 5 159 556        | 5 159 556        |
|   | <b>4 301 869</b> | <b>4 655 847</b> |
| Erhållen ränta  | 40 413           | 27 205           |
| Erlagd ränta  | -4 162 129       | -3 000 086       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>180 153</b>   | <b>1 682 966</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 217 801          | -410 292         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 743 110          | -489 137         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 141 064</b> | <b>783 538</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Amortering av lån   | -711 000         | -711 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-711 000</b>  | <b>-711 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>430 064</b>   | <b>72 538</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>2 357 851</b> | <b>2 285 313</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>2 787 914</b> | <b>2 357 851</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ophelias Brygga har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |          |
|---------|----------|
| Byggnad | 1 - 10 % |
|---------|----------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                   | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 5 286 000        | 4 805 292        |
| Hysesintäkter lokaler             | 0                | 175 500          |
| Hysesintäkter lokaler, moms       | 630 904          | 829 540          |
| Hysesintäkter garage, moms        | 804 016          | 756 737          |
| Hysesintäkter p-plats, moms       | 4 977            | 11 179           |
| Deb. fastighetskatt, moms         | 26 963           | 27 096           |
| Hyses-/avgiftsbortfall lokaler    | 0                | -175 500         |
| Hyses- och avgiftsrabatt, moms    | -75 951          | -22 000          |
| El, moms                          | 354 626          | 622 839          |
| Elintäkter rörliga                | 10               | 0                |
| Elintäkter laddstolpe moms        | 59 885           | 56 489           |
| Fakturerade kostnader             | 0                | 3 977            |
| Påminnelseavgift                  | 1 080            | 517              |
| Dröjsmålsränta                    | 0                | 59               |
| Pantsättningsavgift               | 6 876            | 8 274            |
| Överlåtelseavgift                 | 14 330           | 10 699           |
| Administrativ avgift, moms        | 147              | 0                |
| Administrativ avgift              | 980              | 0                |
| Andrahandsuthyrning               | 34 416           | 23 214           |
| Vidarefakturerade kostnader       | 26 094           | 8 613            |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 0                | 9 310            |
| Öres- och kronutjämning           | 0                | -14              |
| <b>Summa</b>                      | <b>7 175 352</b> | <b>7 151 821</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024          | 2023           |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Extra statligt stöd   | 0             | 263 619        |
| Övriga intäkter       | 55 037        | 138 434        |
| Övriga intäkter, moms | 0             | 36 306         |
| <b>Summa</b>          | <b>55 037</b> | <b>438 359</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 310 596        | 161 027        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 47 399         | 41 592         |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 0              | 30 838         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 6 429          | 14 467         |
| Städning enligt avtal               | 0              | 127 838        |
| Besiktningar                        | 6 109          | 0              |
| Hissbesiktning                      | 10 675         | 8 175          |
| Brandskydd                          | 0              | 38 742         |
| Bevakning                           | 0              | 1 569          |
| Gårdkostnader                       | 4 645          | 7 557          |
| Gemensamma utrymmen                 | 0              | 13 440         |
| Sophantering                        | 1 416          | 0              |
| Garage/parkering                    | 0              | 3 195          |
| Snöröjning/sandning                 | 7 471          | 1 433          |
| Serviceavtal                        | 66 634         | 211 137        |
| Mattvätt/Hyrmattor                  | 26 132         | 27 825         |
| Förbrukningsmaterial                | 17 649         | 45 986         |
| <b>Summa</b>                        | <b>505 155</b> | <b>734 821</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                 | 3 397          | 0              |
| Bostadsrättslägenheter       | 0              | 8 254          |
| Tvättstuga                   | 3 072          | 4 134          |
| Trapphus/port/entr           | 1 747          | 0              |
| Sophantering/återvinning     | 0              | 5 125          |
| Dörrar och lås/porttele      | 72 882         | 11 524         |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 0              | 1 914          |
| VVS                          | 60 911         | 73 312         |
| Värmeanläggning/undercentral | 3 435          | 0              |
| Ventilation                  | 74 846         | 0              |
| Elinstallationer             | 18 509         | 5 748          |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0              | 2 705          |
| Hissar                       | 91 460         | 89 271         |
| Tak                          | 2 683          | 0              |
| Fasader                      | 2 786          | 5 644          |
| Fönster                      | 6 348          | 0              |
| Mark/gård/utemiljö           | 16 726         | 3 701          |
| Garage/parkering             | 14 435         | 0              |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0              | 1 915          |
| <b>Summa</b>                 | <b>373 236</b> | <b>213 247</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 531 766          | 637 500          |
| Uppvärmning             | 488 543          | 369 135          |
| Gas                     | 11 625           | 10 832           |
| Vatten                  | 305 036          | 268 695          |
| Sophämtning/renhållning | 126 471          | 133 339          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 463 441</b> | <b>1 419 500</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 115 915        | 112 451        |
| Bredband               | 2 314          | 2 524          |
| Fastighetsskatt        | 41 880         | 41 880         |
| <b>Summa</b>           | <b>160 109</b> | <b>156 856</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 4 378          | 3 928          |
| Tele- och datakommunikation                        | 4 418          | 46 542         |
| Inkassokostnader                                   | 2 503          | 6 127          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 240            |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 18 402         | 8 278          |
| Revisionsarvoden internrevisor                     | 4 940          | 9 940          |
| Styrelseomkostnader                                | 8 406          | 6 334          |
| Fritids och trivselkostnader                       | 16 835         | 2 196          |
| Föreningskostnader                                 | 10 491         | 55 664         |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 167 157        | 160 435        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 19 957         | 16 453         |
| Pantsättningskostnad                               | 11 975         | 8 640          |
| Övriga förvaltningsarvoden                         | 75 000         | 0              |
| Administration                                     | 6 389          | 3 412          |
| Konsultkostnader                                   | 3 580          | 2 853          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>354 429</b> | <b>331 043</b> |

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 59 772        | 64 400        |
| Arbetsgivaravgifter | 12 379        | 14 466        |
| <b>Summa</b>        | <b>72 151</b> | <b>78 866</b> |



**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE  
RESULTATPOSTER**

|                                    | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 4 162 125        | 2 996 479        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 4                | 3 607            |
| <b>Summa</b>                       | <b>4 162 129</b> | <b>3 000 086</b> |

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

|   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 450 778 735        | 450 778 735        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>450 778 735</b> | <b>450 778 735</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -10 320 750        | -5 161 194         |
| Årets avskrivning                             | -5 159 556         | -5 159 556         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-15 480 306</b> | <b>-10 320 750</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>435 298 429</b> | <b>440 457 985</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>151 941 375</i> | <i>151 941 375</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 185 159 000        | 185 159 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 57 029 000         | 57 029 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>242 188 000</b> | <b>242 188 000</b> |

**NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR**

|                                | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                    | 76 328           | 117 337          |
| Momsavräkning                  | 0                | 224 370          |
| Avräkning byggare              | 8 348 860        | 8 124 491        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 86 665           | 78 801           |
| <b>Summa</b>                   | <b>8 511 853</b> | <b>8 544 999</b> |

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 35 334         | 0              |
| Förutbet försäkr premier | 110 132        | 105 903        |
| Förutbet bredband        | 210            | 0              |
| Upplupna intäkter        | 40 252         | 23 039         |
| <b>Summa</b>             | <b>185 928</b> | <b>128 942</b> |

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                  |                          |                         | 0                   | 29 625 000          |
| Stadshypotek AB       | 2027-01-30               | 4,20 %                  | 27 000 000          | 27 000 000          |
| SBAB                  | 2026-01-12               | 1,15 %                  | 26 958 750          | 27 669 750          |
| SBAB                  |                          |                         | 0                   | 29 625 000          |
| Stadshypotek AB       | 2026-01-30               | 4,38 %                  | 29 625 000          | 0                   |
| Stadshypotek AB       | 2025-01-30               | 4,79 %                  | 29 625 000          | 0                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>113 208 750</b>  | <b>113 919 750</b>  |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 30 336 000          | 86 961 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 109 653 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna kostnader          | 1 663            | 12 438         |
| Uppl kostn el               | 72 376           | 70 087         |
| Uppl kostnad Värme          | 61 994           | 57 886         |
| Uppl kostnad Extern revisor | 25 000           | 25 000         |
| Uppl kostn räntor           | 652 119          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter     | 508 803          | 478 044        |
| <b>Summa</b>                | <b>1 321 955</b> | <b>643 455</b> |

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 118 500 000 | 118 500 000 |

## **NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

---

Ann-Charlotte Helén Ljungberg  
Styrelseledamot

---

Gunnar Jan-Åke Thorell  
Styrelseledamot

---

Irene Ann-Margreth Schutsander  
Styrelseledamot

---

Jan-Erik Svensson  
Styrelseledamot

---

Lars Inge Gustav Persson  
Ordförande

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

---

Lennart Andersson  
Revisor

---

Revikonsult Revisionsbyrå AB  
Lotta Hansen  
Auktoriserad revisor