

Årsredovisning för
Brf Alba Stora Mossen 2
769640-4180

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Alba Stora Mossen 2, org.nr 769640-4180, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet kassaflödesanalys.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Underhållsplan kommer att upprättas inom en treårsperiod.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna kan komma att ändras kommande år.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra p-platser. Medlems rätt i föreningen med anledning av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-10-04. Föreningens nuvarande ekonomisk plan registrerades 2022-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-09 hos Bolagsverket.

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

Föreningens intäkter kommer i huvudsak från årsavgifter av bostäder.

Fastigheten

Föreningens bostadshus på fastigheten Stockholm Ordlistan 1, Västerled 102-108 i Bromma färdigställdes år 2023. Dotterbolaget Alba Ordlistan Fastighets 2 AB, org nr 559352-7111, etablerat under projektiden, har under 2024 likviderats.

Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten belastas av servitut; gångväg, officialservitut: last.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggning GA:1 med ändamål garage, undercentral mm fördelat på Stockholm Ordlistan 1: 34/67 och Stockholm Ordlistan 2: 33/67. Gemensamhetsanläggningen delägarförvaltas.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners. Byte av försäkringsbolag från Brandkontoret genom SÄKRA till Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring genomfördes den 16 april 2024.

Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningen har i huvudsak skötts av följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning: Gumsen Ekonomi AB
Teknisk förvaltning: Nabo Group AB
Parkeringar i garage: Parkando AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som gått har präglats av en engagerad och proaktiv styrelse som har arbetat målinriktat för att säkerställa föreningens långsiktiga hållbarhet och trivsel. Huvudfokus har varit garantifrågor och föreningens ekonomi för att följa upp kraven i nyproduktion, trygga medlemmarnas boendemiljö och ekonomiska stabilitet. Styrelsen har lagt stor vikt vid att säkerställa en sund ekonomisk förvaltning av föreningen genom att noggrant följa upp och analysera det ekonomiska utfallet gentemot budgeten och den ekonomiska planen.

Samtliga bostadslägenheter var sålda under 2023, där inflyttning skett i alla lägenheter förutom en. Inflyttning här skedde i början av februari 2024.

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige och världen följs av styrelsen, tillsammans med den ekonomiska förvaltaren, för att kunna hantera förändringar som kan komma att påverka verksamheten. En budget för 2025 har framtagits av styrelsen. Den bygger i stort på utfallet för 2024, med justeringar för kända och relevanta intäcks- och kostnadsjusteringar. Flera avtal är tecknade av Besqab över flera år, vilket begränsar styrelsen att göra vissa förändringar. Löpande skapar styrelsen sig en ökad förståelse för bakgrunden till den ekonomiska planen för att över tid kunna genomföra de förändringar i avtal mm som vi bedömer vara nödvändiga för att upprätthålla en stabil ekonomi för föreningen.

Styrelsen har påbörjat planering av den s.k. Garantibesiktningen (2-årsbesiktningen) som kommer att ske under våren 2025. Styrelsen har också fört diskussioner med Besqab kring öppna ärenden kring kvarstående brister i medlemmars lägenheter. En större brist handlade om vattenavrinningen från terrasser, där plåt- och fogarbeten har genomförts. Dessa bedöms nu vara åtgärdade.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan. Den ska fastställas senast 2026, dvs tre år efter inflyttning.

Dotterbolaget Alba Ordlistan Fastighets 2 AB, org nr 559352-7111, etablerat under projektiden, har under 2024 likviderats.

Ny revisor utsågs av föreningsstämman den 30 maj 2024. Ny revisor är WeAudit Sweden AB.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 4 st flerfamiljshus om 4 våningar och totalt 32 st medlemslägenheter, samliga var upplåtna per sista december 2024.

Föreningen har genom en gemensamhetsanläggning tillgång till 34 bilparkeringsplatser och 2 MC-platser i ett delat garage.

Det finns inga hyresrätter inom föreningen.

Lägenhetstyp	Antal	Boarea per lägenhetstyp
3 r o k	12 st	1 060 kvm
4 r o k	14 st	1 552 kvm
5 r o k	6 st	694 kvm

Totalt BOA 3 306 kvm

Antalet medlemmar var 59 (3) st vid räkenskapsårets början. Under året har 1 (70) medlemmar tillkommit och 2 (14) stycken har avgått. Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets slut 58 (59) st.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

för perioden 6 november 2023 t o m 30 maj 2024

Peter Frygner	Styrelseledamot, ordförande
Carl Anderson	Styrelseledamot
Emad Bagarzadeh	Styrelseledamot
Siavoush Fallahi	Styrelseledamot
Annica Larsson	Styrelsesuppleant
Sten Ekwurtzel	Styrelsesuppleant

vid föreningsstämman 30 maj 2024 valdes följande styrelse:

Peter Frygner	Styrelseledamot, ordförande
Carl Anderson	Styrelseledamot
Emad Bagarzadeh	Styrelseledamot
Siavoush Fallahi	Styrelseledamot
Carina Sahl	Styrelseledamot
Annica Larsson	Styrelsesuppleant
Sten Ekwurtzel	Styrelsesuppleant

Revisor har från föreningsstämman varit WeAudit Sweden AB, med huvudansvarig Erik Hallander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller av minst två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2024 avhållit 9 st (11) protokollförda sammanträden.

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2024.

Föreningen har inte haft några anställda under året. Till styrelsen betalades inget arvode ut för perioden fram till föreningsstämman den 30 maj 2024. För perioden från föreningsstämman har styrelsearvode reserverats proportionerligt fram till balansdagen med 33 425 kronor inklusive sociala avgifter.

Ekonomi

Föreningens fastigheter har under 2024 fått nya taxeringsvärden.

Taxeringsvärde för föreningens fastighet:	2024	2023
Ordlistan 1, Stockholm		
Taxeringsvärde mark	45 700 000	68 000 000
Taxeringsvärde byggnad	100 456 000	58 106 000
Taxeringvärde	146 156 000	126 106 000
Värdeår: 2023		

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp som motsvarar minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA under föreningens första tre år (från 2023). Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättning till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA för 2024.

Avsättning till yttre fond 2024 enligt stadgarna sker således med ett belopp uppgående till 99 180 kr.

Skatter och avgifter

Föreningen betalar fastighetsskatt i enlighet med Skatteverkets beslut, vilket innebär att det inte föreligger någon fastighetsskatt eller fastighetsavgift de första 15 åren från det år fastigheten tas i bruk gällande nyproducerade flerbostadshus. Fastighetskatt utgår med 1% av taxeringsvärdet för garaget, som räknas som lokal.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	3 039 735	1 433 561	-	-
Resultat efter finansiella poster	-4 863 629	-2 959 076	-22	-
Soliditet %	85	80	-	-

Definition av nyckeltal

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 (%)

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

Väsentliga nyckeltal

	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm	715	715	-	-
Årsavgiften av totala rörelseintäkten i %	77	79	-	-
Skuldsättning per kvm	12 862	12 972	-	-
Sparande per kvm	177	96	-	-
Räntekänslighet %	18	19	-	-
Energikostnad per kvm	203	124	-	-
BOA, kvm	3 306			

Redovisning av vissa nyckeltal enligt ÅRL 6:3a för räkenskapsåret 2022 och tidigare är inte meningsfull eftersom föreningen inte har haft några bostadsrätter upplåtna före 2023.

Definition av väsentliga nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften är satt för att klara den löpande driften i föreningen och för att det behövs ett sparande för att klara kommande renoveringsbehov. Anger hur stor årsavgiften är i förhållande till den totala boytan.

Skuldsättning per kvadratmeter

Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är och beräknas genom att ta föreningens totala räntebärande skulder dividerat med föreningens totala boyta.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet visar föreningens sparande per kvm för att kunna bemöta framtida underhållsåtgärder. Nyckeltalet beräknas genom att ta årets resultat och exkludera årets avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) och kostnad för planerat underhåll dividerat med föreningens totala boyta.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på föreningens räntebärande skulder går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande. Den totala låneskulden multiplicerat med en procentenhet divideras med årsavgifterna.

Energikostnader per kvadratmeter

Energikostnader avser värdet av för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala boyta.

Upplysning om föreningens resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024. Det negativa resultatet är hänförbart till gjorda avskrivningar och påverkar inte likviditeten. När det gäller föreningens drift- och räntekostnader kommer föreningen ha fokus på intäkts- och kostnadsanalyser. Vid en återläggning av avskrivningarna uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2024 har föreningen inte justerat några avgifter, utan bedömningen har varit att föreningens ekonomi har varit god. Styrelsen har arbetat mycket med en översyn av kostnaderna i föreningen.

Under 2024 har föreningen erhållit en räntekompensation från Besqab enligt avtalat. Samtidigt har medlemmarna erhållit en avgiftsrabatt. Nettot av detta har genererat ett kassaflödesöverskott för föreningen. Räntekompensationen och hyresrabatten gäller fortsatt till ca 5 månader under 2025, därefter försvinner den för föreningen och rabatten för medlemmarna och därmed återgår medlemmarnas månadsavgift till bruttoavgift enligt avin.

Föreningens ekonomi är god och styrelsen har i dagsläget inte beslutat om några justeringar av avgifterna. Beroende av vad som sker med räntor och omvärldsfaktorer kan justering av avgiften behöva ske under 2025.

Eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	279 300 000	-	-21 838	-2 959 076	276 319 086
Inbetalda under året	10 300 000				10 300 000
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>					
Fond för yttre underhåll		99 180	-99 180		-
Balanseras i ny räkning			-2 959 076	2 959 076	-
Årets resultat				-4 863 629	-4 863 630
Vid årets slut	289 600 000	99 180	-3 080 094	-4 863 629	281 755 456

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 080 094
årets resultat	-4 863 630
Totalt	-7 943 724
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	99 180
balanseras i ny räkning	-8 042 903
Summa	-7 943 723

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 039 735	1 433 561
Övriga rörelseintäkter	2	142 770	1 638 024
Summa rörelseintäkter		3 182 505	3 071 585
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 344 378	-1 286 609
Övriga externa kostnader	4	-133 571	-1 145 688
Personalkostnader	5	-33 425	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-5 450 365	-3 179 381
Summa rörelsekostnader		-6 961 739	-5 611 678
Rörelseresultat		-3 779 234	-2 540 093
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 708	84 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 094 103	-503 708
Summa finansiella poster		-1 084 395	-418 983
Resultat efter finansiella poster		-4 863 629	-2 959 076
Resultat före skatt		-4 863 629	-2 959 076
Skatt på årets resultat			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-4 863 629	-2 959 076

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	323 948 255	329 398 620
Summa materiella anläggningstillgångar		323 948 255	329 398 620
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	75 000
Summa anläggningstillgångar		323 948 255	329 473 620
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		177 021	520 916
Övriga fordringar	12	5 467 713	13 034 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	183 421	173 814
Summa kortfristiga fordringar		5 828 155	13 729 328
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 486 376	424 130
Summa kassa och bank		1 486 376	424 130
Summa omsättningstillgångar		7 314 531	14 153 458
SUMMA TILLGÅNGAR		331 262 786	343 627 078

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		289 600 000	279 300 000
Fond för yttre underhåll		99 180	-
Summa bundet eget kapital		289 699 180	279 300 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 080 094	-21 838
Årets resultat		-4 863 629	-2 959 076
Summa fritt eget kapital		-7 943 723	-2 980 914
Summa eget kapital		281 755 457	276 319 086
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14,17	14 326 000	14 326 000
Summa långfristiga skulder		14 326 000	14 326 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,17	28 195 360	28 560 672
Leverantörsskulder		235 063	100 224
Skatteskulder		538 404	504 424
Övriga kortfristiga skulder	15	5 585 566	23 208 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	626 936	607 980
Summa kortfristiga skulder		35 181 329	52 981 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		331 262 786	343 627 078

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 863 629	-2 959 076
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m Avskrivningar	5 450 365	3 179 381
	<u>586 736</u>	<u>220 305</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	586 736	220 305
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	9 533 290	-13 380 856
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 448 323	-5 771 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 671 703	-18 931 721
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-29 583 700
Avyttring av finansiella tillgångar	75 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	75 000	-29 583 700
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning av insatser	10 300 000	277 130 000
Amortering kortfristig skuld projektbolaget	-16 619 145	-113 249 302
Amortering kortfristig skuld kreditinstitut	-	-165 807 903
Upptagna lån	-	42 978 000
Amortering av lån	-365 312	-91 328
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 684 457	40 959 467
Årets kassaflöde	1 062 246	-7 555 954
Likvida medel vid årets början	424 130	7 980 084
Likvida medel vid årets slut	1 486 376	424 130

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fordringar

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Angående klassificering av långfristiga lån; lån som vilkorsändras under ett år från balansdagen klassificeras som kortfristig skuld.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Byggnader

<i>Komponenter</i>	<i>Beräknad livslängd år</i>	<i>Avskrivning % per år</i>
Stomme	80	1,25
Fasad	40	2,50
Yttertak	40	2,50
Fönster	25	4,00
Vatten & Avlopp	50	2,00
Ventilation	30	3,33
Värme	25	4,00
El	50	2,00
Transport (ex. hiss)	20	5,00
Inre ytskick (golv, väggar, innertak)	25	4,00
Inom bostadsrätt (kök, badrum, mm)	30	3,33

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 362 404	1 143 518
Hysesintäkter parkering	471 918	182 344
Elintäkter laddstolpe	88 570	19 061
Bredband	42 975	20 183
Intäkter Varmvatten	62 141	45 014
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	10 670	22 840
Övrig nettoomsättning	1 057	601
Summa nettoomsättning	3 039 735	1 433 561
Realisationsvinster vid omförsäljning av lägenheter	-	200 000
Ersättning till föreningen från projektbolaget	-	843 981
Vidarefakturerade kostnader	142 770	594 043
Summa övriga rörelseintäkter	142 770	1 638 024
Summa	3 182 505	3 071 585

Not 3 Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	36 636	95 467
Trädgårdsarbete	79 827	19 406
Snöröjning	32 401	24 619
Städning	72 719	10 250
Besiktning och tillsyn av hiss	21 073	12 293
Larm- och bevakning	18 059	2 790
Övriga serviceavtal	33 102	14 309
Reparationer	4 785	6 403
Fastighetsel	248 649	155 212
Uppvärmning	322 742	202 099
Vatten och avlopp	98 344	51 874
Sopor och avfall	75 267	26 104
Fastighetsförsäkring	41 873	33 374
Fastighetsskatt	33 980	-
Bredband/TV/Digitala tjänster	82 151	38 367
Kostnader som vidarefaktureras	142 770	594 042
Summa driftkostnader föreningen *	1 344 378	1 286 609

* driftkostnaderna för 2023 innehåller även projektkostnader.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Bankkostnader	9 349	4 383
Ekonomisk förvaltning	78 646	1 088 419
Revision	29 040	-
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	11 912	9 189
Övriga förvaltningskostnader	3 625	3 811
Övriga externa kostnader	1 000	39 887
Summa *	133 572	1 145 689

* övriga kostnader för 2023 innehåller även projektkostnader

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	25 433	-
Sociala avgifter	7 992	-
Summa	33 425	-

Föreningen har inte haft några anställda under året. Till styrelsen betalades inget arvode ut för perioden fram till föreningsstämman den 30 maj 2024. För perioden från föreningsstämman har styrelsearvode reserverats proportionerligt fram till balansdagen.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	5 450 365	3 179 381
Totalt	5 450 365	3 179 381

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Resultat från föreningens avräkning mot byggprojektets resultat	-	5 901 968
Resultat från föreningens avräkning mot byggprojektets resultat	-	-5 901 968
Summa	-	-

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, bank- och skattekonto	9 708	84 725
Summa	9 708	84 725

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	6	2 636
Räntekostnader, fastighetslån	1 942 495	949 293
Räntekompensation, fastighetslån	-848 398	-448 221
Summa	1 094 103	503 708

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	332 578 000	102 645 435
-Nyanskaffningar	-	29 583 700
-Omklassificeringar	-	200 348 865
Vid årets slut	332 578 000	332 578 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 179 381	-
-Årets avskrivning	-5 450 365	-3 179 381
Vid årets slut	-8 629 746	-3 179 381
Redovisat värde vid årets slut	323 948 254	329 398 619
Fördelat enligt		
Bokfört värde byggnader	215 400 851	220 851 216
Bokfört värde mark	108 547 403	108 547 403
Redovisat värde vid årets slut	323 948 254	329 398 619
Taxeringsvärden byggnader	100 456 000	58 106 000
Taxeringsvärden mark	45 700 000	68 000 000
Totalt *	146 156 000	126 106 000
* avser Ordlistan 1 Stockholm		

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	200 348 865
Omklassificeringar	-	-200 348 865
Investeringar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga fordringar externa bolag	20 535	46 696
Skattekonto	5 447 178	12 542 830
5 467 713	12 589 526	

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna övriga intäkter	15 613	-
Upplupna ränteintäkter	3 112	-
Förutbetalda kostnader	164 695	173 813
183 420	173 813	

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga långfristiga skulder kreditinstitut	14 326 000	14 326 000
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Övriga kortfristiga skulder kreditinstitut	28 195 360	28 560 672
	42 521 360	42 886 672

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar*	42 978 000	42 978 000
	42 978 000	42 978 000

*Uttagna pantbrev i fastigheten Stockholm Ordlistan 1

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t o m	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	4,750	2026-08-19	14 326 000	14 326 000
Nordea	2,924	2025-09-16	14 280 336	14 326 000
Nordea	2,924	2025-09-16	13 915 024	14 234 672
			42 521 360	42 886 672
inom 1 år			28 195 360	28 560 672
inom 1-5 år			14 326 000	14 326 000
Uppskattad långfristig skuld efter 5 år			40 694 800	41 060 112

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	26 019	-
Projektbolag	5 559 547	22 178 692
Förhandsavtal	-	1 030 000
	5 585 566	23 208 692

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnadsräntor	68 775	90 161
Uppl kostnad styrelsearvoden	25 433	-
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 992	-
Förutbetalda årsavgifter och andra avgifter	212 543	235 932
Upplupna driftkostnader	33 700	248 158
Övriga interimsskulder	278 494	33 730
	626 937	607 981

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar *1	42 978 000	42 978 000
Summa ställda säkerheter	42 978 000	42 978 000

*1 Inteckningarna avser fastigheten Stockholm Ordlistan 1

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inga väsentliga händelser har identifierats vid underskriften av denna årsredovisning.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Frygner
Styrelseordförande

Carl Anderson
Styrelseledamot

Emad Bagarzadeh
Styrelseledamot

Siavoush Fallahi
Styrelseledamot

Carina Sahl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor