

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Gullmarsvägen 2

### Johanneshov

# 2024

769603-8178

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



H128KW0yge-BkaLtWOJel

Årsredovisning för

# Brf Gullmarsvägen 2

769603-8178

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

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-5   |
| Resultaträkning            | 6     |
| Balansräkning              | 7-8   |
| Kassaflödesanalys          | 9     |
| Noter                      | 10-14 |
| Noter till resultaträkning | 11-12 |
| Övriga noter               | 14    |
| Underskrifter              | 15    |

Styrelsen för Brf Gullmarsvägen 2 (769603-8178) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen hyr ut 3 lokaler till två restauranger och en tandläkarmottagning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Pennteckningen 4 i Stockholms kommun, omfattande adressen Gullmarsvägen 2 / Huddingevägen 15.

Pennteckningen 4 byggdes år 1946.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 28    | Lägenheter, bostadsrätt | 2 319           |
| 3     | Lokaler, hyresrätt      | 377             |
| 13    | Antal p-platser         |                 |

Tvättstuga med 2 tvättmaskiner, torkrum, torkskåp, torktumlare och mangel

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i PROINNOVA AGENCY AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-07. På stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn            | Roll              |
|-----------------|-------------------|
| Monica Babakhan | Ordförande        |
| Håkan Brekell   | Kassör            |
| Irene Dåderman  | Sekreterare       |
| Jonn Mahlgård   | Ordenarie ledamot |
| Petra Alfes     | Ordinarie ledamot |

Föreningens firma tecknas av Monica Babakhan, Håkan Brekell, Irene Dåderman, Jonn Mahlgård och Petra Alfes.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet samt av 2 styrelsemedlemmar i förening.

Suppleanter: Dragan Lackanovic och Hans Forsberg

Revisorssuppleant: Anette Lindblom

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Katarina Nyberg.

Valberedningen har utgjorts av Cecilia Ljung och Ali Babakhan.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År   | Åtgärd                                                                                    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2007 | Byte av husets köks och toalett/badrumsstammar                                            |
| 2010 | Fönsterbyte i hela fastigheten                                                            |
| 2014 | Fasad och balkongrenovering                                                               |
| 2016 | Byte av radiator ventiler och termostat på samtliga element i alla lägenheter och lokaler |
| 2021 | Byte till nya el-centraler i källare och alla våningsplan samt dragnig av nya elledningar |
| 2022 | Byte av liggande stammar i cykelförrådet                                                  |
| 2022 | Byte till nya fläktar                                                                     |
| 2023 | Byte av liggande stammar i källarförrådet                                                 |

## Större framtida planerade underhåll

| År   | Åtgärd               |
|------|----------------------|
| 2025 | Byte av undercentral |

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 5% from 2024-01-01 samt ytterligare 5% from 2024-10-01.

10% höjning från 2025-01-01

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 43 st. Under året har 3 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 42 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp             | Leverantör                            |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Fastighetsskötsel     | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Drift & Energi        | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Städ                  | Fastighetsägarnas service             |
| Elavtal               | Skellefteåkraft                       |
| Bredband Tv           | Tele2                                 |
| Porttelefon           | Telia                                 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen firade 25 år och bjöd medlemmarna på en Jubileumsfest.
  - Rengöring av pumphus och lagat trasigt rör avhjälpte problem med flugor
  - Efter översvämning i källaren i samband med kraftigt regn genomfördes avhjälpande och förebyggande åtgärder.
  - En städvecka på hösten och en på våren genomfördes där det också togs in en container för grovsopor.
  - Året har för övrigt varit tufft ekonomiskt på grund av de höga räntorna och även p.g.a. de kraftigt höjda avgifterna på olika tjänster. Det har därför varit nödvändigt att höja årsavgiften för våra medlemmar samt omförhandla avtalen för våra hyresgäster.
- Ett nytt lite enklare avtal med Tele2 förhandlades fram. I samband med detta kunde föreningen ta bort den extra avgift på 250 kr/månad som medlemmarna tidigare betalt.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att ta ett lån för att kunna göra en investering av en ny undercentral. Denna investering bör medföra att kostnaden för fjärrvärme sjunker och inga nya kostnader kommer uppstå för reparationer. Vi fick Slutligen tillstånd från stadsbyggnadsnämnden för inglasning av balkonger. 15 lägenheter valde att glasa in under 2024.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror i huvudsak på att intäkterna inte är tillräckliga i relation till fortsatt höga räntekostnader under året med genomsnittlig räntenivå: 4,3%. För att nå ekonomisk balans över tid är det nödvändigt med fortsatt översyn av avgiftsnivån samt arbete med och fokus på påverkbara kostnadsposter. Aktuella räntenivåer: 2,8% ger positiva avtryck i lägre räntekostnader jämfört med tidigare. Differensen i räntenivåerna innebär lägre räntekostnader motsvarande: 350 tkr.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 2 724 | 2 558 | 2 454 | 2 429 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -504  | -514  | -419  | 302   |
| Soliditet (%)                    | 32,3  | 33,5  | 34,3  | 35,1  |

### Nyckeltal

|                                                          |        |        |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|
| Årsavgift per kvm BR-yta (kr)                            | 690    | 626    |
| Skuldsättning per kvm totalyta (kr)                      | 8 626  | 9 747  |
| Sparande per kvm totalyta (kr)                           | 57     | -22    |
| Räntekänslighet (%)                                      | 15%    | 16 %   |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr)                      | 260    | 276    |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                             | 10 028 | 9 877  |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 59%    | 56,72% |

### Förändringar i eget kapital

|                            | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa      |
|----------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång | 11 204 751           | 1 159 000                    | 332 261                        | -420 039               | -513 733          | 11 762 239 |

### Resultatdisposition enl föreningsstämman

|                                           |            |           |         |            |          |            |
|-------------------------------------------|------------|-----------|---------|------------|----------|------------|
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll |            |           | 228 337 | -228 337   |          |            |
| Balanseras i ny<br>räkning                | -          | -         |         | -513 734   | 513 733  | -          |
| Årets resultat                            |            |           |         |            | -503 639 | -503 639   |
|                                           | 11 204 751 | 1 159 000 | 560 598 | -1 162 110 | -503 639 | 11 258 600 |

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat        | -1 162 110        |
| Årets resultat             | -503 639          |
| Totalt                     | <b>-1 665 749</b> |
|                            |                   |
| Avsättning till yttre fond | 233 712           |
| Uttag ur yttre fond        | -194 422          |
| Balanseras i ny räkning    | -1 705 039        |
| Summa                      | <b>-1 665 749</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 723 648                 | 2 558 436                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 723 648</b>          | <b>2 558 436</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -1 679 852                | -1 623 691                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -42 607                   | -63 376                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -63 150                   | -57 860                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -462 925                  | -463 177                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 248 534</b>         | <b>-2 208 104</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>475 114</b>            | <b>350 332</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 18 797                    | 14 639                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -997 551                  | -878 704                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-978 754</b>           | <b>-864 065</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-503 640</b>           | <b>-513 733</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-503 640</b>           | <b>-513 733</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-503 639</b>           | <b>-513 733</b>           |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 31 531 927 | 31 900 073 |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 7   | 1 867 283  | 1 962 062  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 33 399 210 | 33 862 135 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 33 399 210 | 33 862 135 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 28 867     | 29 707     |
| Övriga fordringar                            |     | 6 175      | 3 653      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 30 449     | 50 348     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 65 491     | 83 708     |
| Kassa och bank                               | 8   |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 433 249  | 1 152 545  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 433 249  | 1 152 545  |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 498 740  | 1 236 253  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 34 897 950 | 35 098 388 |

Balansräkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |     |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |     |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |     |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |     | 12 363 751                  | 12 363 751                  |
| Fond för yttre underhåll                        |     | 560 598                     | 332 261                     |
| Summa bundet eget kapital                       |     | 12 924 349                  | 12 696 012                  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |     |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |     | -1 162 110                  | -420 039                    |
| Årets resultat                                  |     | -503 639                    | -513 733                    |
| Summa fritt eget kapital                        |     | -1 665 749                  | -933 772                    |
| Summa eget kapital                              |     | 11 258 600                  | 11 762 240                  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |     |                             |                             |
| Kortfristig del av långfr skuld                 | 9   | 23 255 000                  | 22 905 000                  |
| Leverantörsskulder                              |     | 95 971                      | 187 330                     |
| Skatteskulder                                   |     | 7 884                       | 9 019                       |
| Övriga skulder                                  |     | 1 792                       | 1 312                       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    |     | 278 703                     | 233 487                     |
| Summa kortfristiga skulder                      |     | 23 639 350                  | 23 336 148                  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |     | <strong>34 897 950</strong> | <strong>35 098 388</strong> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                      | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                         | 475 115                           | 350 331                           |
| Avskrivningar                                                                           | 462 925                           | 463 177                           |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                          | -978 754                          | -864 064                          |
|                                                                                         | -40 714                           | -50 556                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-40 714</b>                    | <b>-50 556</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                    |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                               | 840                               | -24 248                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                               | 17 377                            | -4 562                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                           | -91 359                           | -146 173                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                    | 44 560                            | -61 168                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>-69 296</b>                    | <b>-286 707</b>                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>-</b>                          |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                                   |                                   |
| Upptagna nya långfristiga lån                                                           | 350 000                           |                                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>350 000</b>                    |                                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>280 704</b>                    | <b>-286 707</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>1 152 545</b>                  | <b>1 439 252</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>1 433 249</b>                  | <b>1 152 545</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>avskr / år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-------------------|---------------------|
| Byggnad                      | 107 år            | (107 år)            |
| Ombyggnad                    | 107 år            | (107 år)            |
| Byggnadsinventarier          | 10%               | 10%                 |
| Maskiner & Inventarier       | 10-20%            | 10-20%              |
| Markanläggning               | 5%                | 5%                  |
| Installationer               | 3-10%             | (10%)               |

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 600 769        | 1 451 120        |
| Hyror                                  | 1 111 074        | 1 089 264        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 7 784            | 6 426            |
| Övriga hyresintäkter                   | 4 021            | 11 626           |
|                                        | <u>2 723 648</u> | <u>2 558 436</u> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                  | 84 588           | 96 869           |
| Städning                           | 56 240           | 58 991           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller    | 16 518           | 20 359           |
| Trädgårdsskötsel                   | -                | 5 024            |
| Reparationer                       | 161 984          | 302 801          |
| El                                 | 62 720           | 66 867           |
| Uppvärmning                        | 517 684          | 510 870          |
| Vatten                             | 119 441          | 69 823           |
| Sophämtning                        | 42 913           | 27 851           |
| Försäkringspremie                  | 35 665           | 33 460           |
| Fastighetsavgift bostäder          | 45 640           | 44 492           |
| Fastighetsskatt lokaler            | 49 040           | 49 040           |
| Övriga fastighetskostnader         | 25 062           | 30 331           |
| Kabel-tv/Bredband/IT               | 120 587          | 148 886          |
| Förvaltningsarvode ekonomi         | 76 336           | 74 203           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 8 856            | 240              |
| Panter och överlåtelser            | 6 446            | 3 281            |
| Juridiska åtgärder                 | 39 656           | 63 031           |
| Övriga externa tjänster            | 16 054           | 11 897           |
|                                    | <u>1 485 430</u> | <u>1 618 316</u> |

#### Underhåll

|                          |                |              |
|--------------------------|----------------|--------------|
| Bostäder                 | 59 524         |              |
| VA/Sanitet, stamspolning | 67 942         | -            |
| Hissar                   | 66 956         |              |
| Lås                      |                | 5 375        |
|                          | <u>194 422</u> | <u>5 375</u> |

#### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 679 852      1 623 691

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                  |               |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon                  | 4 584         | 13 296        |
| Konsultarvode, arkitekt, bygglov | 17 179        | 49 049        |
| Revisionarvode                   | <u>20 844</u> | <u>1 031</u>  |
| <b>Summa</b>                     | <b>42 607</b> | <b>63 376</b> |

### Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

|                   | 2024          | 2023          |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode    | 57 300        | 52 500        |
| Sociala kostnader | <u>5 850</u>  | <u>5 360</u>  |
|                   | <b>63 150</b> | <b>57 860</b> |

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

## Noter till Balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

|                                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 18 309 900        | 18 309 900        |
| -Ombyggnad                              | 13 027 394        | 13 027 394        |
| -Byggnadsinventarier                    | 126 606           | 126 606           |
| -Mark                                   | 5 564 000         | 5 564 000         |
| -Markanläggning                         | 764 791           | 764 791           |
|                                         | <u>37 792 691</u> | <u>37 792 691</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -5 892 618        | -5 524 470        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -368 146          | -368 148          |
|                                         | <u>-6 260 764</u> | <u>-5 892 618</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>31 531 927</b> | <b>31 900 073</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 30 980 000        | 30 980 000        |
| Mark                                    | 46 924 000        | 46 924 000        |
|                                         | <u>77 904 000</u> | <u>77 904 000</u> |
| Bostäder                                | 73 000 000        | 73 000 000        |
| Lokaler                                 | 4 904 000         | 4 904 000         |
|                                         | <u>77 904 000</u> | <u>77 904 000</u> |

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         |                  |                  |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                  |                  |
| -Vid årets början                       | 2 661 153        | 2 661 153        |
|                                         | <u>2 661 153</u> | <u>2 661 153</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                  |                  |
| -Vid årets början                       | -699 091         | -604 062         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -94 779          | -95 029          |
|                                         | <u>-793 870</u>  | <u>-699 091</u>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>1 867 283</b> | <b>1 962 062</b> |

### Not 8 Kassa och bank

|                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| SBAB                             | 104 400          | 101 184          |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 1 328 849        | 1 051 361        |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 433 249</b> | <b>1 152 545</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare            | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta<br>31/12 | Skuldbelopp<br>2024-12-31 | Skuldbelopp<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Nordea Hypotek        | 2025-06-30                     | 2,93%          | 12 610 000                | 12 610 000                |
| Nordea Hypotek        | 2025-09-08                     | 2,93%          | 10 295 000                | 10 295 000                |
| Nordea Hypotek        | 2025-01-30                     | 3,52%          | 350 000                   | -                         |
|                       |                                |                | <b>23 255 000</b>         | <b>22 905 000</b>         |
| Varav Långfristig del |                                |                |                           | -                         |
| Varav Kortfristig del |                                |                | <b>23 255 000</b>         | <b>22 905 000</b>         |
|                       |                                |                | <b>23 255 000</b>         | <b>22 905 000</b>         |

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 23 725 000        | 23 725 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>23 725 000</b> | <b>23 725 000</b> |

### Not 11 Eventualförpliktelser

|                                    |      |      |
|------------------------------------|------|------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga | Inga |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |      |      |

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm

2025

Monica Babakhan

Jonn Mahlgård

Håkan Brekell

Irene Dåderman

Petra Alfes

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-

Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor

Kommentar:  
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 11:10

SENT BY OWNER:

Suzi Warty • 24.04.2025 20:56

DOCUMENT ID:

BkaLtWOJel

ENVELOPE ID:

H128KWoyge-BkaLtWOJel

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Gullmarsvägen 2 - utkast 4.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                               | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. MONICA BABAKHAN<br>monica.babakhan@gmail.com         | Signed<br>Authenticated | 24.04.2025 22:42<br>24.04.2025 22:33 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1947/10/27)<br>IP: 213.89.191.200 |
| 2. Jonn Magnus Mahlgård<br>jonn.mahlgard@microsoft.com  | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 16:55<br>28.04.2025 16:53 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/06/27)<br>IP: 213.89.190.160 |
| 3. HÅKAN BREKELL<br>hbrekell@yahoo.se                   | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 19:49<br>28.04.2025 17:58 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/01/06)<br>IP: 80.216.127.124 |
| 4. IRENE LARSSON DÅDERMAN<br>irene.daderman@gmail.com   | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 20:03<br>28.04.2025 19:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1955/07/22)<br>IP: 94.191.137.24  |
| 5. Petra Inger Christina Alfes<br>petra.alfes@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 20:04<br>28.04.2025 20:04 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1974/04/24)<br>IP: 213.89.188.147 |
| 6. SARA KATARINA NYBERG<br>katarina.nyberg@hqvsthlm.se  | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 11:10<br>29.04.2025 11:05 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/10/18)<br>IP: 4.223.125.171  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed