

Styrelsen för Bf Egen Härd U.P.A får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Övergripande fakta angående Bostadsföreningen Egen Härd u.p.a i Sundbyberg.

Bostadsföreningen Egen Härd u.p.a i Sundbyberg består av 2 fastigheter, Dalen II (Tulegatan 61A, Tulegatan 61B och Fredsgatan 27) och Dalen III (Fredsgatan 25).

Våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Stockholms stads Brandförsäkringskontor.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Sedan årsstämma 2023-04-27 har styrelsen haft nedan sammansättning;

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Ordinarie styrelseledamöter

Joachim Webb

Ordförande

Kristian Wennberg

Anna Eriksson

Lars-Åke Thelander

#### *Styrelsesuppleanter*

Victoria Öhlin

Ann-Sofie Roberntz

Isak Borg (utflyttad)

#### *Ordinarie revisorer*

Ahmed Murtza

Internrevisor

Pehr Bark

Internrevisor

#### *Revisorssuppleanter*

Carina Westelius

Internrevisor

## Underhåll

Åtgärd	År	Investering	Kommentar/avskrivning
El stambyte	2001	200 tkr	kostnad togs samma år
Putsning inre fasad/omlag tak	2004	4,7 mkr	Avskrivning 50 år
Säkerhetsdörrar	2006	940 tkr	Avskrivning 30 år
Byte av värmväxlare	2007	570 tkr	Avskrivning 30 år
Byte av samtliga fönster	2007	51,2 mkr	Avskrivning 30 år
Putsning av yttre fasad	2008	1,2 mkr	Avskrivning 50 år
Renovering hyresrätt	2008	200 tkr	Dalen II, Avskrivning 15 år
Nya ventiler & termostater	2009	154 tkr	Egen Härd, Avskrivning 20 år
Renovering lgh 107	2009	174 tkr	Dalen II, Avskrivning 15 år
Stambyte Tuleg 61A (ena halvan)	2010	132 tkr	Dalen II, Avskrivning 20 år
Renovering av lgh Tuleg 61A	2011	421 tkr	Dalen II, Avskrivning 15 år
Renovering Butiklokal	2013	231 tkr	Dalen II, Avskrivning 5 år
Markanläggning	2014	362 tkr	Dalen III, Avskrivning 20 år
Stambyte garage/avloppsstammar	2015	705 tkr	Dalen III, Avskrivning 50 år
Infartsdörrautomatik	2016	44 tkr	Dalen III, Avskrivning 5 år
Stambyte liggande avlopp Dalen II	2017/2018	988 tkr	Dalen II, Avskrivning 50 år
Tvättmaskin	2019	50 tkr	Dalen III, Avskrivning 5 år
Torktumlare	2020	16 tkr	Dalen II, Avskrivning 5 år
Gårdsutveckling	2022	143 tkr	Dalen II Avskrivning 10 år
Inpasseringssystem	2022	67 tkr	Dalen II Avskrivning 10 år
Renovering hyresrätter	2023	811 tkr	Dalen II, Avskrivning 15 år
Modernisering Hiss	2024	813 tkr	Dalen II, Avskrivning 30 år
Renovering Trapphus	2024	1,1 mkr	Egen Härd avskrivning 25 år

## Förvaltning

Totalt har styrelsen haft 10 stycken protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under det gångna året fortsatt sitt arbete med föreningens löpande frågor och enskilda projekt. 2024 fortsatte att vara ett år präglad av oro i världen och en period av stigande priser som följd. Under slutet av 2024 sågs dock en viss lättnad genom sjunkande räntor och mildare klimat. Denna utveckling fråntar oss dock inte vårt ansvar för att underhålla fastigheten och dess strukturer och ett antal insatser har under året utförts inom ramen för just underhåll och förvaltning.

### Underhållsplan

Styrelsen har under året diskuterat behovet av en genomarbetad och strukturerad underhållsplan. Genom att planera underhållet i förväg kan föreningen undvika akuta och kostsamma reparationer, skapa en jämnare ekonomisk belastning över tid och förbättra boendemiljön för medlemmarna. En genomtänkt underhållsplan bidrar även till att säkerställa fastighetens funktion och säkerhet, vilket stärker föreningens ekonomi och attraktivitet på sikt.

### Trapphusrenovering

Styrelsen har under året slutfört renoveringen av trapphusen. Ytskikten är målade och stengolven slipade. Nya lampor samt el-uttag är installerade tillsammans med sensorstyrd automatik för trapphusbelysningen. Även postfack och tidningshållare är utbytta.

### Modernisering av hiss i hyreshuset

Hissen i hyreshuset som nått sin tekniska livslängd och krävde alltmer service har under året genomgått en omfattande renovering där i princip hela hissmekniken och tillhörande delar bytts ut. En omfattande

men nödvändig åtgärd.

#### Utfart/skyltning

Under året upplevde vi åter stora störningar med felparkerade bilar som blockerade vår utfart från innergården varpå nya skyltar och belysning på infartsporten monterades för att öka synligheten. Efter många påtryckningar har även trafikförvaltningen insett situationens allvar och under februari monterades en permanent skyltning i gatan utanför porten.

#### Översyn av föreningens struktur och ekonomiska uppföljning

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att utreda frågan om föreningens juridiska upplägg och struktur.

Bakgrunden är att det under de senaste åren har det vuxit fram en hel del frågeställningar kopplade till hur föreningen är strukturerad samt hur Dalen 2 och Dalen 3 formellt och juridiskt förhåller sig till varandra. Slutsatserna från det arbetet redovisas i en separat rapport.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar i Bostadsföreningen uppgår till totalt 30 stycken.

18 medlemmar i Dalen II

12 medlemmar i Dalen III

Antal parkeringsplatser i carport är 9 som hyrs ut av Dalen III

Antal garage är 2 (dubbelgarage) som hyrs ut av Dalen III

Antal hyresrätter uppgår till 9 st som hyrs ut av Dalen II

Antal affärslokaler uppgår till 5 st som hyrs ut av Dalen II

### **Föreningens ekonomi**

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 437	2 339	2 145	2 159
Eget kapital	2 279	2 557	3 013	3 275
Soliditet (%)	19,4	26,0	26,3	29,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	369	362	333	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 642	2 062	2 099	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 757	2 933	2 984	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	87	49	76	0
Räntekänslighet (%)	10,2	8,1	11,8	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	243	214	225	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	34,5	35,2	26,5	0,0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked. Bostadsyta upplåten med bostadsrätt 2282 kvm, Bostadsyta upplåten med hyresrätt 552 kvm, Lokalyta upplåten med hyresrätt 411 kvm.

Jämförelsesiffror kommer från tidigare koncernredovisning. De nya nyckeltalen i enlighet med BFNAR 2023:1 beräknas ej för 2021.

### Upplysning vid förlust

Föreningen har haft fortsatt ökade leverantörskostnader som påverkar resultatet negativt. Särskilt kan framhållas att ränteutgifterna fortsatt ökar, delvis för att föreningen tagit upp nya lån. Föreningens justerade resultat är positivt, och medlemsavgifterna höjs för en budget i balans. Förväntningarna är att räntorna kommer sänkas under kommande räkenskapsår och föreningens lån läggs fortsatt rörligt vartefter med tremånadersränta tills ränteläget är mer gynnsamt.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 614 250	3 338 233	-2 939 442	-456 220	2 556 821
Avsättning till fond		207 735	-207 735		0
Disposition av föregående års resultat:			-456 220	456 220	0
Årets resultat				-278 118	-278 118
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 614 250</b>	<b>3 545 968</b>	<b>-3 603 397</b>	<b>-278 118</b>	<b>2 278 703</b>

### Förändringar i eget kapital Dalen II

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 876 800	2 698 768	-1 473 970	-212 878	2 888 720
Avsättning till fond		138 117	-138 117		0
Disposition av föregående års resultat:			-212 878	212 878	0
Årets resultat				-146 789	-146 789
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 876 800</b>	<b>2 836 885</b>	<b>-1 824 965</b>	<b>-278 118</b>	<b>2 741 931</b>

### Förändringar i eget kapital Dalen III

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	737 450	639 465	-1 465 471	-243 342	-331 898
Avsättning till fond		69 618	-69 618		0
Disposition av föregående års resultat:			-243 342	243 342	0
Årets resultat				-131 329	-131 329
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>737 450</b>	<b>709 083</b>	<b>-1 778 431</b>	<b>-131 329</b>	<b>-463 227</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 603 396
årets förlust	-278 118
	<b>-3 881 514</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	207 735
i ny räkning överföres	-4 089 249
	<b>-3 881 514</b>

Avsättning till reparationsfond motsvarar 0,3 % av taxeringsvärdet.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 437 327	2 339 269
Övriga intäkter		0	7 219
		<b>2 437 327</b>	<b>2 346 488</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-124 087	-324 114
Driftskostnader	4	-1 109 565	-1 061 179
Övriga kostnader	5	-495 336	-500 292
Personalkostnader	6	-106 450	-91 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-559 359	-605 259
Övriga rörelsekostnader		0	-9 339
		<b>-2 394 797</b>	<b>-2 591 782</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>42 530</b>	<b>-245 294</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 479	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 127	-211 024
		<b>-320 648</b>	<b>-210 926</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-278 118</b>	<b>-456 220</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-278 118</b>	<b>-456 220</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-278 118</b>	<b>-456 220</b>

Fördelat resultat mellan Dalen II och Dalen III, se not 7.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	10 129 320	8 700 250
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	349 350	386 938
Inventarier, verktyg och installationer	10	87 616	87 167
		<b>10 566 286</b>	<b>9 174 355</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 566 286</b>	<b>9 174 355</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 956	0
Övriga fordringar		93 396	10 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	79 064	87 556
		<b>179 416</b>	<b>97 947</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 002 625	552 058
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 182 041</b>	<b>650 005</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 748 327</b>	<b>9 824 360</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		2 614 250	2 614 250
Fond för yttre underhåll		3 545 968	3 338 233
		<b>6 160 218</b>	<b>5 952 483</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 603 396	-2 939 441
Årets resultat		-278 118	-456 220
		<b>-3 881 514</b>	<b>-3 395 661</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 278 704</b>	<b>2 556 822</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 554 192	2 784 237
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 554 192</b>	<b>2 784 237</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	7 018 193	3 908 156
Leverantörsskulder		210 313	174 945
Aktuella skatteskulder		-140 675	-181 485
Övriga skulder		229 196	199 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	598 404	381 996
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 915 431</b>	<b>4 483 301</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 748 327</b>	<b>9 824 360</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-278 118	-456 220
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	559 359	614 598
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>281 241</b>	<b>158 378</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-6 956	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-74 512	118 984
Förändring av leverantörsskulder	35 368	97 075
Förändring av kortfristiga skulder	286 725	55 362
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>521 866</b>	<b>429 799</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 951 290	-884 468
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 951 290</b>	<b>-884 468</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-120 008	-117 954
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 879 992</b>	<b>-117 954</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>450 568</b>	<b>-572 623</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	552 058	1 124 681
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 002 626</b>	<b>552 058</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och beslut av föreningsstämman. Till fond avsätts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Stomme	0,67 %
Restpost	0,83 %
Stambyte, Fasad-och takrenovering	2,0 %
Säkerhetsdörrar, energifönster, carport	3,33 %
Fiberanslutning, platsättning	5 %
Lägenhetsrenoveringar	6,67 %
Markanläggningar	5,0 % - 10,0 %
Inpasseringssystem	10,0 %
Byggnadsinventarier	3,33 % - 20,0 %
Inventarier	20,0 %

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

### Soliditet (%)

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

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Årsavgifter	841 747	825 007
Hyresintäkter bostäder	915 877	865 036
Hyreslokaler ej moms	548 249	509 380
Hyra Parkering	111 964	117 964
Hyra Förråd	13 600	13 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 890	8 282
	<b>2 437 327</b>	<b>2 339 269</b>

### Not 3 Reparationer

	2024	2023
Rep & Underhåll bostäder	43 424	23 897
Reparationer av lokaler	0	16 649
Rep & underhåll gemensamma utrymmen	33 756	40 388
Rep & Underhåll installationer	-19 296	108 818
Rep & Underhåll installationer, hissar	48 299	76 313
Reparation och underhåll fastighet	4 625	48 095
Vattenskador	13 279	9 954
	<b>124 087</b>	<b>324 114</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El	94 774	113 739
Fjärrvärme	568 644	541 365
Renhållning	113 051	172 184
Vatten & Avlopp	125 939	38 439
Städning	118 807	98 494
Fastighetsskötsel och förvaltning	71 847	75 735
Övriga Fastighetskostnader	16 503	21 223
	<b>1 109 565</b>	<b>1 061 179</b>

### Not 5 Övriga Kostnader

	2024	2023
Kabel-TV	58 276	41 927
Bredband	38 865	36 118
Fastighetsförsäkring	73 971	88 906
Ekonomisk förvaltning	98 631	95 347
Konsultarvoden	42 422	33 930
Bankkostnader	3 518	3 492
Fastighetsskatt*	112 910	137 408
Medlemsavgifter	10 851	10 900
Revisionsarvode	0	14 000
Övriga Förvaltningskostnader	55 892	38 264
	<b>495 336</b>	<b>500 292</b>

\* Del av fastighetsskatt tillhörande 2022 har kostnadsförts på 2023.

## Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	81 000	69 700
	<b>81 000</b>	<b>69 700</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	25 450	21 899
	<b>25 450</b>	<b>21 899</b>
<b>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>106 450</b>	<b>91 599</b>

Personalkostnader har brutits ut som egen not fr o m 2023.

## Not 7 Uppdelad Resultaträkning

	Dalen 2	Dalen 3	Totalt
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1 747 636	689 690	2 437 326
Övriga intäkter	0	0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	-98 157	-25 931	-124 087
Driftskostnader	-769 876	-339 689	-1 109 565
Övriga kostnader	-320 539	-174 797	-495 336
Personalkostnader	-71 970	-34 480	-106 450
Avskrivningar	-409 886	-149 473	-559 359
<b>Rörelseresultat</b>	<b>77 208</b>	<b>-34 679</b>	<b>42 529</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 475	4	1 479
Räntekostnader och liknande poster	-225 473	-96 654	-322 127
<b>Årets resultat</b>	<b>-146 790</b>	<b>-131 329</b>	<b>-278 118</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 825 265	15 212 182
Inköp	1 917 441	811 414
Försäljningar/utrangeringar		-97 210
Omklassificeringar		-1 101 121
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 742 706</b>	<b>14 825 265</b>
Ingående avskrivningar	-6 125 015	-6 307 696
Försäljningar/utrangeringar		87 871
Omklassificeringar		626 689
Årets avskrivningar	-488 371	-531 879
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 613 386</b>	<b>-6 125 015</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 129 320</b>	<b>8 700 250</b>

## Not 8b Byggnader och Mark uppdelat

	Dalen 2	Dalen 3	Totalt
Ingående anskaffningsvärden	10 657 474	4 167 791	14 825 265
Årets inköp	1 552 911	364 530	1 917 441
Försäljning/utrangering			
Omklassificering			
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>12 210 385</b>	<b>4 532 321</b>	<b>16 742 706</b>
Ingående Avskrivningar	-4 606 948	-1 518 065	-6 125 015
Försäljning/utrangering			
Omklassificeringar			
Årets avskrivning	-356 265	-132 109	-488 374
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 963 213</b>	<b>-1 650 174</b>	<b>-6 613 389</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 247 172</b>	<b>2 882 147</b>	<b>10 129 317</b>

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 047 171	0
Inköp		39 000
Omklassificeringar		1 008 171
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 047 171</b>	<b>1 047 171</b>
Ingående avskrivningar	-660 233	0
Omklassificeringar		-622 642
Årets avskrivningar	-37 588	-37 591
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-697 821</b>	<b>-660 233</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>349 350</b>	<b>386 938</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	325 745	0
Inköp	33 849	48 125
Omklassificeringar		277 620
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>359 594</b>	<b>325 745</b>
Ingående avskrivningar	-238 578	0
Omklassificeringar		-202 789
Årets avskrivningar	-33 400	-35 789
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-271 978</b>	<b>-238 578</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 616</b>	<b>87 167</b>

### Not 10b Inventarier 2024 Uppdelat

	Dalen 2	Dalen 3	Totalt
Ingående anskaffningsvärden	714 068	658 848	1 372 916
Årets inköp	33 849	0	33 849
Försäljning/utrangering			
Omklassificering			
Utgående anskaffningsvärden	747 917	658 848	1 406 765
Ingående Avskrivningar	-424 136	-474 661	-898 798
Försäljning/utrangering			
Omklassificeringar			
Årets avskrivning	-53 223	-17 368	-70 591
Utgående avskrivningar	-477 359	-492 029	-969 389
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>270 558</b>	<b>166 819</b>	<b>437 376</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	25 143	22 638
Sundbybergs bredband	1 438	2 876
Emvix	24 905	23 916
Nabo Group	16 569	16 313
Bahnhof	2 074	2 074
Bostadsrätterna	5 170	5 170
Com Hem	0	14 569
Fastighetsägarna	3 765	0
	<b>79 064</b>	<b>87 556</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,49	2026-06-30	1 167 232	1 180 272
Stadshypotek	3,49	2026-06-30	400 000	400 000
Stadshypotek	3,40	2025-06-30	1 217 005	1 231 321
Stadshypotek	3,52	2025-03-03	859 972	879 976
Stadshypotek	4,04	2025-02-04	1 203 710	1 215 930
Stadshypotek	4,04	2025-02-04	499 400	504 472
Stadshypotek	4,04	2025-02-04	698 562	705 654
Stadshypotek	4,04	2025-02-04	321 504	324 768
Stadshypotek	3,49	2025-03-03	225 000	250 000
Stadshypotek	3,79	2025-02-06	1 980 000	0
			<b>8 572 385</b>	<b>6 692 393</b>
Kortfristig del av långfristig skuld*			7 018 193	3 908 156

\* I beloppet ingår kommande års amorteringar om 140 008 kr.

Långgivare	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Dalen II	5 981 804	4 483 903
Dalen III	2 590 581	2 208 490
<b>Totalt</b>	<b>8 572 385</b>	<b>6 692 393</b>

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristigt lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersatts med ett nytt lån.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	258 777	258 908
Fjärrvärme	76 012	83 398
El	7 600	6 620
Räntor	31 228	32 465
Återvinning	485	496
Datakommunikation	52	109
Hissmodernisering	224 250	0
	<b>598 404</b>	<b>381 996</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

#### Avgiftshöjning

Styrelsen ser ett behov av att höja avgifterna för 2025. Detta för att få en budget i balans som tar höjd för föreningens nuvarande och framtida behov. Vi ser även en fortsatt en ökning av driftskostnaderna. Den exakta nivån för avgiftshöjningen redovisas i budget för 2025 och beslutas formellt på årsstämma.

### Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 677 383	7 477 383
	<b>8 677 383</b>	<b>7 477 383</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Webb  
Ordförande

Kristian Wennberg

Anna Eriksson

Lars-Åke Thelander

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ahmed Murtza  
Intern revisor

Pehr Bark  
Intern Revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557544075704

## Dokument

268 ÅR 2024  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2025-04-11 15:07:24 CEST (+0200) av My  
Lundevall (ML)  
Färdigställt 2025-05-05 16:21:29 CEST (+0200)

## Initierare

My Lundevall (ML)  
Emvix Förvaltning & Byggservice AB  
my@emvix.se  
+460705272692

## Signerare

Joachim Webb (JW)  
joachim.webb@ncc.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOAKIM WEBB"  
Signerade 2025-04-15 08:31:33 CEST (+0200)

Kristian Wennberg (KW)  
wennberg.kristian@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Kristian Bertil Wennberg"  
Signerade 2025-05-05 10:44:42 CEST (+0200)

Anna Eriksson (AE)  
annaeri@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA ERIKSSON"  
Signerade 2025-05-05 13:06:13 CEST (+0200)

Lars-Åke Thelander (LT)  
lars-ake@smilingfrog.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS ÅKE THELANDER"  
Signerade 2025-05-05 14:00:54 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557544075704

Ahmed Murtza (AM)  
*murtza101@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ahmed Murtza"  
Signerade 2025-05-05 14:10:55 CEST (+0200)*

Per Bark (PB)  
*per.bark@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Olof Oskar Bark"  
Signerade 2025-05-05 16:21:29 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

