

Bostadsrättsföreningen Ösby Park

Org.nr: 769619-1787

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	20

SV 62
WOL K 18
7



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ösby Park, 769619-1787, med säte i Djursholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Det är styrelsens ansvar att sköta förvaltningen av föreningens angelägenheter. I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt säkerställa att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera löpande drift och kommande underhåll, varför styrelsen årligen gör 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 Föreningens ekonomi. Föreningen följer en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024 och 2074. Medel reserveras årligen och minst motsvarande summa amorteras. Inga större underhåll är planerade under de närmaste åren. Föreningen hade vid årets slut lån på 28,1 miljoner kronor efter att ha amorterat 1 miljon kronor.

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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Ösby Park i Djursholm registrerades i Stockholms län 2008-08-14. Föreningsnamnet registrerades 2010-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-01. Nuvarande stadgar registrerades 2023-07-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Djursholm, Danderyds kommun. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

SR 62
apl AC AL
2 (20)



Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Marianne Hult	2025
Kassör	Göran Isaksson	2025
Sekreterare	Anna Cederwall	2026
Ledamot	Olof Sundin	2026
Ledamot	Gunilla Sundquist Elshult	2026
Suppleant	Lennart Malmi	2026
Suppleant	Claes Fallenius	2025

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter och högst tre suppleanter.

Styrelsen har under året haft åtta (8) protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Marianne Hult, Göran Isaksson och Claes Fallenius.

Styrelsearvode

Stämmans beslut 2024 gav styrelsen en arvodesram om två (2) prisbasbelopp (1 pbb = 57 300 kronor) att fördela. 0,2 pbb reserverades för sociala avgifter. Resterande 1,8 pbb fördelades enligt följande: 20% till gemensam styrelsemiddag med revisor och valberedning, 80% till styrelsens arvoden.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ordinarie ledamöter i förening.

Revisor

Intern revisor Gunnel Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Valberedning

Anders Jansson och Agneta Blom.

Gr 62
WZ AC
2020



Föreningens Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten JARL 20 i Danderyd med adresserna Frejavägen 46 och Norevägen 55–59, 182 64 Djursholm. Fastigheten är uppförd 2012–2013.

Föreningen har 36 lägenheter fördelade på två huskroppar med en boarea på 3 997 kvm. Lokalarean på 1 330 kvm består i huvudsak av ett garage under mark som t o m. september 2024 hyrts ut till Ösby Park Parkering AB. Från 1 oktober 2024 hyrs parkeringsplatserna ut av föreningen. Fastighetsarealen är 4 721 kvm. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Försäkring

Fastigheten är fullt försäkrad i Folksam via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Lägenheter

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt i 4 trappuppgångar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	2	11	16	6

Total tomtarea: 4 721 kvm

Total bostadsarea: 3 997 kvm

Total garagearea: 1 330 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2015-09-24.

SR 162
UHL AC 08
4 (20)



Övriga utrymmen

Till varje bostadsrätt finns ett tillhörande källarförråd om ca 3 kvadratmeter. Cykelrum finns i varje trappuppgång och i källaren. I källaren finns särskilda utrymmen för bergvärmeanläggning, FTX-ventilation (fläktstyrt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning), elavläsning samt pumpfunktion.

Garage

Det finns 45 garageplatser som under de tre första kvartalen hyrts ut till föreningens medlemmar via Ösby Park Parkering AB. Från oktober övertog Brf Ösby Park uthyrningen. Av dessa platser har 41 garageplatser varit uthyrda hela året, 1 plats hyrs ut externt och 4 är outhyrda. 10 garageplatser med laddbox och 3 garageplatser är avsedda för medlemmar med handikapptillstånd. Varje lägenhet ska ges möjlighet att få hyra 1 garageplats.

Underhållsplan

Enligt stadgarna bör styrelsen upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för fastigheten. Avsättning ska ske till en fond för yttre underhåll.

En aktuell underhållsplan finns som beskriver vad som behöver göras, när det ska utföras och till vilken kostnad. Den beskriver också hur mycket föreningen årligen behöver spara för att klara av framtida underhållskostnader, det vill säga avsätta till underhållsfonden.

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023 av Nabo. Enligt styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 415 tkr till underhåll enligt stämmobeslut 2024, detta motsvarar 104 kr per kvm.

Summan för underhåll har höjts för en 50-årsperiod till 800 tkr/år för kommande år med start 2025, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Enligt gällande plan har under året ytterligare belysning bytts ut till LED och besiktning av taket genomfördes i samband med rensning av hänggrännorna.

Under 2025 planeras fortsatt underhållsoljning av fönster, dammbindning av garagegolvet, vissa säkerhetsåtgärder och smärre reparationer av yttre taket samt reparation för tätning av fyra brandgasluckor.

Styrelsen ser inget behov av större underhåll de närmaste åren.

Fond för yttre underhåll

En avsättning till underhållsfonden föreslås göras med 415 tkr inför 2024 och därtill en justering inför 2025 med förslag till 800 tkr/år enligt reviderad underhållsplan, och motsvarande summa ska amorteras på föreningens rörliga lån i stället för att sparas i föreningens regi.

Avveckling av Ösby Park Parkering AB

Enligt beslut på årsstämman 2024 startade avvecklingen av Ösby Park Parkering AB under sommaren. Samtliga garagekontrakt skrevs om med Brf Ösby Park som hyresvärd och medel, dvs garageplatshyror, fördes över till bostadsrättsföreningen. Företaget Aktiebolagstjänst Leif Malmberg AB har efter det tagit över avvecklingen, som pågår ytterligare ca 6 månader under 2025.

8 62
ux ACB
5 (20)



Förvaltning och föreningens avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Företag	Uppdrag	Avtalstid
Axlås	Aptus portlåssystem	2020-01-31
E.on	Elnätsdistribution	2022-01-01
Folksam	Fastighetsförsäkring	2022-05-01
Bostadsrätterna	Medlemskap	2016-12-07
Dafo	Brandsäkerhet	2024-11-01
Danderyds kommun, Not 1	Vatten och avlopp, avfall	2013-11-05
Danderyds trädgårdsservice	Snöskottning	2024-11-13 Not2
DM Tak	Rensning, besiktning tak	2024-11-15
Hissbesiktning i Sverige	Besiktning hissar, garagedörr	2024-10-15
HLR-konsulten	Hjärtstartaren	2021-10-28
Kone	Service hissarna	2018-11-15
Motum	Service garageport	2019-01-07
Prezero Recycling	Hämtning avfall, återvinning	2024-03-15
Securitas	Gästparkeringen	2019-06-01
Smart städsservice	Städning	2024-09-16 Not2
Telenor	Bredband, TV	2021-12-18
Vattenfall	Elförbrukning	2023-01-01

Not 1 Vatten/avlopp utförs för närvarande av Solör Bioenergi och avfall hämtas av Verdis Danderyd samt Prezero Recycling AB som har separat avtal.

Not 2 Avtalen har förnyats angivet datum

Reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 31 024 kr (68 878 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (100 745 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Årsavgifter och amortering

Medlemsavgifterna budgeteras för att täcka löpande utgifter, reparationer och räntor och ska generera ett överskott som täcker avsättning till underhållsfonden och amorteringar under normalår. Om det finns extraordinära intäkter och/eller kostnader eller faktiskt underhåll justeras för detta.

Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 12%. Ingen höjning planerad under 2025 p.g.a. sjunkande elpriser och räntor.

Styrelsen har under året amorterat totalt 1 miljon kronor på föreningens lån.

Skatter och avgifter

Hus med värdeår 2012 och senare är befriade från fastighetsavgift i 15 år, dock gäller full avgift därefter. Värdeåret för Brf Ösby Park är 2013 vilket innebär att föreningen är befriad från fastighetsavgift under de kommande 4 åren, dvs t o m. 2028. För föreningens garage utgår fastighetsskatt med 1 procent av garagets taxeringsvärde.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

[Handwritten signatures and initials]



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med den 1 januari 2024 övergick förvaltningen från Storholmen Förvaltning AB till Bredablick Förvaltning i Sverige AB. I avtalen ingår ekonomi, teknik och fastighetsskötsel.

Styrelsen har under året undersökt andra långgivare och konstaterat att Swedbank ger de bästa villkoren och valde fortsatt rörlig ränta, som Swedbank sänkte under hösten. Ett lån på 11 miljoner kronor med 1% bunden ränta löper till 2026.

Under året har styrelsen valt att amortera 1 miljon kronor på föreningens lån, vilket varit möjligt tack vare god likviditet. Underhållsplan och nivå på avsättning sågs över och beslut togs att höja den årliga avsättningen till 800 tkr/år och liggande underhållsplan sågs över. En ny reviderad underhållsplan finns nu framtagen och kommer att gälla från 2025.

Danderyds kommun, Miljö- och stadsbyggnadskontoret, genomförde den 7 mars 2024 en tillsyn av föreningens egenkontroll inom följande områden: Långsiktig planering av underhåll, energihushållning, buller, ventilation, radon, fukt, mögel och avfallshantering. Resultatet var positivt.

Under året har också flera frivilliga underhållsprojekt genomförts av medlemmar som byte av plankor och målning av utebänkarna, borttagning av färg från garagemuren och målning av markeringarna på gästparkeringen.

Stora insatser har utförts i utemiljön, dels genom två trädgårdsdagar vår och höst med stor uppslutning, samt löpande insatser i trädgården som resulterar i en attraktiv utemiljö. Dessa frivilliga åtgärder ger stora besparingar i föreningens budget.

Portkoderna i passersystemet ska för medlemmarnas säkerhet bytas ca 1 gång per år. Koderna byttes ut i december 2024.

Samtliga cyklar märktes upp för att ta reda på om de hade en ägare. Därefter kunde lagenlig rensning genomföras. Ramnummer har skickats till polisen för de cyklar som saknar ägare och dessa kan efter 6 månader skickas bort.

Nytt avtal tecknat med Smart för utökad städning. En storstädning i vår är beställd.

Sedvanligt medlemsmöte ägde rum i december med information och samling kring granen.

St GR
upp AKQ
7 (20)



Medlemsinformation

Överlåtelse

Antal medlemslägenheter: 36 st.

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (2023 skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Ingen andrahandsuthyrning har förekommit under året. Styrelsen godkänner andrahandsuthyrning endast om giltigt skäl föreligger enligt Bostadsrättslagen eller praxis i hyresnämnden.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 53 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 54 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 12 %.

I årsavgiften ingår värme, bredband och TV.

Föreningen har avläsning av el, kall- och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

GR
UR
AKR
8 (20)



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 946	2 527	2 782	2 244
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 055	- 1 439	- 1 142	- 1 469
Förändring av underhållsfond	314	280	218	224
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2 418	2 835	2 601	2 921
Sparande kr/kvm	117	64	126	76
Soliditet, %	88	88	88	88
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	620			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84			
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	547	489	433	433
Driftkostnad kr/kvm	230	220	275	244
Energikostnad kr/kvm	116	123	190	133
Ränta kr/kvm	160	117	61	58
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	78	78	78	78
Lån / kvm	5 282	5 469	5 657	5 751
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	7 039	7 289	7 539	7 664
*Räntekänslighet (%)	11			
Snittränta, (%)	3	2	1	1

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el, varm- och kallvatten till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar.

62
ux
9 (20)



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	232 055 000	54 493 958	2 644 850	- 69 112 217	- 1 438 543
Disposition enligt föreningsstämma				-1 438 543	1 438 543
Avsättning till underhållsfond 2023			415 000	-415 000	
Anspråktagande av underhållsfond 2023			-100 745	100 745	
Årets resultat					-1 055 180
Vid årets slut	232 055 000	54 493 958	2 959 105	- 70 865 015	- 1 055 180

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 70 865 015
Årets resultat före fondändring	- 1 055 180
Summa över/underskott	- 71 920 195

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Reservering fond för yttre underhåll	415 000
Att balansera i ny räkning	- 72 335 195
Totalt	- 71 920 195

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Styrelsen
upp KCE
10 (20)



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	2 561 502	2 166 629
Övriga rörelseintäkter	3	384 294	360 591
Summa rörelseintäkter		2 945 796	2 527 220
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-1 254 223	-1 341 478
Övriga kostnader	5	-120 620	-239 416
Personalkostnader	6	-104 686	-86 325
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 677 265	-1 677 045
Summa rörelsekostnader		-3 156 794	-3 344 264
RÖRELSERESULTAT		-210 998	-817 044
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 758	3 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-852 939	-625 387
Summa finansiella poster		-844 181	-621 499
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 055 179	-1 438 543
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 055 179	-1 438 543
ÅRETS RESULTAT		-1 055 179	-1 438 543



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	245 374 261	247 051 526
Summa materiella anläggningstillgångar		245 374 261	247 051 526
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		245 424 261	247 101 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	185 489
Fordringar hos koncernföretag		60 000	439 668
Övriga fordringar		27 176	19 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	251 521	66 790
Summa kortfristiga fordringar		338 697	711 741
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	617 873	793 106
Summa kassa och bank		617 873	793 106
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		956 570	1 504 847
SUMMA TILLGÅNGAR		246 380 831	248 606 373



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	13	232 055 000	232 055 000
Uppskrivningsfond		54 493 958	54 493 958
Fond för yttre underhåll		2 959 105	2 644 850
Summa bundet eget kapital		289 508 063	289 193 808
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-70 865 014	-69 112 217
Årets resultat		-1 055 180	-1 438 543
Summa fritt eget kapital		-71 920 194	-70 550 760
SUMMA EGET KAPITAL		217 587 869	218 643 048
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	11 000 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		11 000 000	11 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		11 000 000	11 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	17 135 000	18 135 000
Leverantörsskulder		220 115	164 108
Skatteskulder		5 087	11 973
Övriga skulder		80 163	310 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	352 597	342 188
Summa kortfristiga skulder		17 792 962	18 963 325
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		17 792 962	18 963 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		246 380 831	248 606 373



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-250 294	-817 044
Avskrivningar	1 677 265	1 677 045
Summa	1 426 971	860 001
Erhållen ränta	8 757	3 888
Erlagd ränta	-852 939	-625 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	582 789	238 502
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	455 964	-129 265
Förändring av rörelseskulder	-213 986	-58 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	824 767	50 515
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-175 233	-949 485
Likvida medel vid årets början	793 106	1 742 590
Likvida medel vid årets slut	617 873	793 106

St G2
vse K2
14 (20)



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Stommar	89
Fasadbeklädnad	70
Takbeklädnad	40
Fönster och dörrar	40
VA och värmeanläggning	40
Hissar	30

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	2 187 876	1 953 432
Hysesintäkter		
Hyror p-platser/garage	373 626	213 197
Totalt årsavgifter och hyror	2 561 502	2 166 629



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Vatten	113 331	57 725
El	214 907	125 035
Överlåtelseavgifter	1 433	6 565
Övriga intäkter	54 623	171 266
	384 294	360 591
Totalt övriga rörelseintäkter	384 294	360 591

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 54 624 i form av fordringar hänvisat till medlemsavgifter från medlemmar 2023.

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	473 366	531 942
Vatten och avlopp	92 272	45 285
Avfallshantering	54 488	75 820
Sotning	3 707	0
Teknisk förvaltning	172 664	136 552
Serviceavtal	133 424	111 841
Besiktningsskostnader	10 359	6 000
Systematiskt brandskyddsarbete	14 172	9 953
Snöröjning	36 860	43 470
Bevakningskostnader	0	3 691
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 890	0
Bredband	114 032	111 525
Försäkringar	63 753	57 530
Förbrukningsmaterial	29 795	15 826
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 416	22 420
	1 223 199	1 171 855
Reparationer		
Hiss	1 238	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 773	0
Vattenskador	0	6 139
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	878	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 746	5 600
VA & sanitet, installationer	0	29 955
El, installationer	7 389	8 500
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	18 684
	31 024	68 878
Planerat underhåll		
Huskropp, fönster	0	43 563
Ventilation, installationer	0	57 182
	0	100 745
Totalt fastighetskostnader	1 254 223	1 341 478

81 612
uue ALB
16 (20)



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 371	5 370
Förvaltningskostnader	77 430	79 963
Tele och post	3 114	1 721
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	2 177	2 150
Jurist- och advokatkostnader	0	18 100
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 107	25 184
Kontorsmateriel och trycksaker	7 595	1 703
Bankkostnader	2 747	3 069
Hyra av anläggningstillgångar	0	1 800
Frakter och transporter	149	0
IT-tjänster	2 059	0
Övriga externa tjänster	788	93 668
Övriga externa kostnader	11 084	6 687
Totalt övriga kostnader	120 620	239 416

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	91 680	75 600
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	13 006	10 725
Totalt personalkostnader	104 686	86 325

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 677 265	1 677 045
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 677 265	1 677 045

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	32 000 000	32 000 000
Summa:	32 000 000	32 000 000

SD GR
UPP
ACD
17 (20)



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	144 090 386	144 090 386
Mark	119 930 000	119 930 000
Utgående anskaffningsvärden	264 020 386	264 020 386
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 16 968 860	- 15 291 815
Årets avskrivning på byggnader	- 1 677 265	- 1 677 045
Utgående avskrivningar	-18 646 125	-16 968 860
Utgående redovisat värde	245 374 261	247 051 526
<i>Varav</i>		
Byggnader	125 444 261	127 121 526
Mark	119 930 000	119 930 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	101 242 000	101 242 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	48 000 000
	149 242 000	149 242 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	99 000 000	99 000 000
Lokaler	2 242 000	2 242 000
	101 242 000	101 242 000

Not 10. Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Andra långfristiga värdepappersinnehav: Ösby Park Parkering AB (100 %). Avveckling av parkeringsbolaget som pågår ca 6 månader under 2025.

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	96 837	0
Förutbetalda kostnader	131 764	66 790
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*	22 920	0
Summa	251 521	66 790

*Avser kommande arvode i form av styrelsemiddag.

Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	616 473	182 008
Företagskonto Swedbank	1 400	611 098
Summa	617 873	793 106

Not 13. Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
Medlemsinsatser	232 055 000	232 055 000
Uppskrivningsfond	54 493 958	54 493 958
Summa	286 548 958	286 548 958

CP/AR
WSP ACB
18 (20)



Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 135 000	18 135 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 000 000	11 000 000
Summa	28 135 000	29 135 000

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	2,922 %	11 000 000	11 000 000
Swedbank	2026-06-17	1,010 %	11 000 000	11 000 000
Swedbank	2025-03-28	2,922 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2025-03-28	2,926 %	1 135 000	2 135 000
Summa skulder till kreditinstitut			28 135 000	29 135 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 135 000	-18 135 000
			11 000 000	11 000 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	22 920	0
Upplupna räntekostnader	5 131	7 576
Förutbetalda intäkter	276 232	177 498
Upplupna kostnader	71 234	157 113
Summa	375 517	342 187

Slut
UPP
19 (20)



Underskrifter

Djursholm, 2025-04-11

Marianne Hult
Ordförande

Göran Isaksson
Ledamot

Anna Cederwall
Ledamot

Olof Sundin
Ledamot

Gunilla Sundquist Elshult
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-04-11

Gunnel Olsson
Intern revisor