

Signera Årsredovisning 2024

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 127-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 240234 byte

Hashvärde SHA256:

2129918523d4411d7d446ef7840064cfb8cc2e79d7e3d1db9c88d85fbee9ba1

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

Sven Christer Hedlund

Signerat med BankID 2025-04-14 16:07 Ref: 019634a0-4b5c-7389-bb45-b8ac153e06d1

INGER ARENANDER

Signerat med BankID 2025-04-14 16:46 Ref: 019634c4-08f3-724e-b122-9254a178649d

LUBA MANLIND

Signerat med BankID 2025-04-16 10:19 Ref: 01963dae-d37e-7dba-8a2f-07f673248f8b

CARL DAVID WALLIN HEDÉN

Signerat med BankID 2025-04-16 20:38 Ref: 01963fe5-7204-774f-b8bd-a4a9605c325d

Johan Olof Axel Ek

Signerat med BankID 2025-04-16 20:48 Ref: 01963fee-906d-711e-b6b6-e8badf1f67dc

THOMAS EIDEFORS

Signerat med BankID 2025-04-16 20:58 Ref: 01963ff6-ef60-7c91-a4d2-43e39c671508

Årsredovisning

för

BRF Smedsbacken 15

716417-7409

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	15

Styrelsen för BRF Smedsbacken 15, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-11-26. Stadgarna ändrades av föreningsstämman 2023 och de nuvarande stadgarna registrerades senare hos Bolagsverket 2024-01-24.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smedsbacken 15	1987	Stockholm

Föreningen äger marken. Fastigheten ligger inom Nationalstadsparken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom TryggHansa, Stockholm. I försäkringen ingår bl.a ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och en kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten har självdragsventilation, förstärkt med en fläkt på vinden under sommarhalvåret.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av ett flerbostadshus i fem våningar samt suterrängplan med bostäder. Därutöver finns ett källarplan och ett vindsplan.

Byggnadens totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 975 kvadratmeter.

Lägenheter

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt enligt följande:

1 rok	1 rok	2 rok	4 rok	5 rok
1	7	5	1	4

Föreningen har inga garageplatser eller parkeringsplatser. Boendeparkering finns i området genom Stockholms Stad.

Till varje lägenhet hör vinds- eller källarkontor. Vinden är inte exploaterad och inga planer föreligger.

Byggnadernas tekniska status

Inget eldningsförbud föreligger i lägenheternas öppna spisar. Sotning ska ske vart fjärde år och genomfördes senast 2024.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) skall genomföras var 6:e år. Det genomfördes under 2019 och kompletterades 2020. OVK godkändes 2020.

Vid radonmätning utförd 2022 genom Radonova Laboratories, Uppsala, uppmättes det högsta årsmedelvärdet till 100 Bq/m³ medan medel av årsmedelvärdena i samtliga sex uppmätta lägenheter var 36 Bq/m³ (rikt- och gränsvärdet är 200 Bq/m³).

Under 2019 beställde styrelsen en genomgång av renoveringsbehov under de närmaste tio åren och en underhållsplan av Fagerström Konsult och Byggnads AB. I underhållsplanen konstateras att ”fastigheten är i mycket gott skick och har en lång livslängd framför sig med ett bra underhållsarbete”. Vad gäller fasad, fönster, balkonger, tak, allmänna utrymmen, trapphus, fjärrvärme, el, avlopp och ventilation finns enligt underhållsplanen inga åtgärdsbehov utöver löpande underhåll de närmaste tio åren.

Föreningens fastighetsförvaltare, Åkerlunds Fastighetsservice AB, rondderar fastigheten månadsvis och kontrollerar härvid löpande fastighetens tekniska status. Under året har inte noterats några iakttagelser av särskild betydelse.

Föreningens styrelse har från och med 2025 tagit över den praktiska kontrollen för fastighetens Systematiska Brandskyddsarbete (SBA) från Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av:

Botema Fastighets AB
- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Åkerlunds Fastighetsservice AB
- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- Hisservice: ITK.Hiss AB
- Städning trapphus: Iscella Städ & Servicecenter AB
- Gräsklippning: Alexander Manlind, Paid in finans

F&D Stockholm Services AB för städning sades upp under 2024
Björn Persson Plåtslageri AB, anropsavtal takskottning, sades upp under 2024

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2024 har två av föreningens 18 medlemslägenheter överlåtits.
Inför en överlåtelse skall styrelsen underrättas.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar med 2,5% respektive 1% av prisbasbeloppet.

Ett exemplar av överlåtelsehandlingen ska skickas till förvaltaren. Styrelsen ska godkänna in- och utträdesansökan. Om bostadsrätten är pantförskriven måste denna först avregistreras.

Medlemsprovning

Föreningen godtar inte juridisk person som ägare av bostadsrätt.

Ägaren till en bostadsrätt ska vara bosatt på adressen Smedsbacksgatan 18.

Ny medlem förväntas ta del av och vara införstådd med föreningens stadgar, senaste årsredovisning och den information som i övrigt återfinns på föreningens hemsida.

Andrahandsuthyrning

BRF Smedsbacken 15 är en liten bostadsrättsförening och är beroende av att medlemmarna samarbetar och medverkar i föreningsarbetet. Det ligger därför i föreningens intresse att medlemmarna är permanentboende i föreningens hus, eftersom motsatsen har visat sig drabba föreningen negativt, bland annat genom bristfälligt underlag vid rekrytering till föreningens styrelse och andra funktioner inom föreningen.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap
- Medlem får enbart upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke
- Det krävs skäl för andrahandsuthyrning
- Ansökningar prövas mot vad som står i bostadsrättslagen i kombination med hyresnämndens praxis
- Andrahandsupplåtelse är en tillfällig lösning och om styrelsen finner att grund för andrahandsupplåtelse föreligger medges detta med högst ett år åt gången.

Föreningen har enligt stadgarna rätt att ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelse.

Årsavgiften

I årsavgiften ingår värme och vatten. Bredband och TV-paket (bas+8 kanaler tillval) via Tele2 debiteras separat och avgiften är obligatorisk.

Ny medlem ska kontakta Botema Fastighets AB för autogirering av avgiften.

Avgiften höjdes med 10% from 1 jan 2024. Styrelsen har beslutat om ytterligare en höjning på 10% from 1 jan 2025.

Hemförsäkring

Medlem är skyldig att ha en fullgod hemförsäkring avseende sin lägenhet. Bostadsrättstillägg behöver dock inte tecknas individuellt då föreningen tecknat detta kollektivt för alla medlemmar. Notera även att de flesta försäkringsbolag ger rabatt på hemförsäkringen i och med att lägenheterna har säkerhetsdörr.

Fastighetsägareföreningen

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Kabelteve, bredband och telefoni

Huset är anslutet till Tele2:s kabelnät. Föreningen har 2015 tecknat gruppavtal med Tele2/ComHem för samtliga lägenheter avseende kabel-tv, bredband och telefoni och avgiften för detta aviseras månadsvis. Vad gäller kabel-tv avser detta det digitala abonnemanget Medium 8. Det innebär att varje lägenhet har tillgång till det digitala basutbudet om nio kanaler, men utöver det kan enskild medlem genom Tele2:s kundtjänst välja åtta extra kanaler. Egen parabolantenn är inte tillåtet. Styrelsen har beslutat att höja den obligatoriska avgiften med 10kr från 250kr/månaden till 260kr/månaden from 1 jan 2025 på grund av att leverantören Tele2 beslutat låta avgiften följa utvecklingen av producentprisindex PPI.

Huset har anslutning till STOKAB:s stadsnät via en nod i källaren. Dock har fastighetens bredbandsnät inte anslutits till stadsnätet.

Ytterligare medlemsinformation finns på föreningens hemsida: www.brfsmedsbacken15.se

Styrelsens ledamöter:

Inger Arenander	ordförande	vald till 2026
Sven Hedlund	kassör	vald till 2026
Carl David Wallin Hedén	sekreterare, tidigare suppleant	vald till 2026
Luba Manlind	ledamot	vald till 2025
Anders Malmén	suppleant	vald till 2025

Kristina Mehler (sekreterare) avgick från styrelsen vid årsstämman 2024.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Under år 2024 har styrelsen avhållit tolv protokollförda sammanträden. Styrelsen har under året även haft kontinuerliga kontakter avseende löpande ärenden.

Revisorer

Tomas Eidefors	Revisor
Johan Ek	Revisor
Kristina Mehler	Suppleant

Samtliga väljs på ett år.

Valberedning

Bengt Albons och Erika Bjerström.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsåret 2023 hölls den 7 maj 2024.

Tidigare investeringar och underhållsarbeten

Genomförd åtgärd	År	
Rörbyte källaren:	2024	
Återstående kallvattenrör samtliga stamventiler (9st)	2024	
Asbestsanering	2024	
Borttagande av rörloop i tvättstugan	2024	
Satt upp fågelhinder tak	2023	
Ny ventilation cykelrum	2023	
Ny ventilation till UC	2023	
Rörbyte tvättstugan	2023	
Kontroll av samtliga blandare i huset	2023	
Byte av kallvattenrör inkl avstängningsventiler i källaren, AB B.K.Fastighetsservice	2022-2023	ca 58 tkr
Radonmätning, Radonova Laboratories	2022	
Anskaffning av Värmeoptimering Smart	2022	
Byte och injustering av samtliga radiatorventiler, samt injustering av värmesystemet, AB B.K. Fastighetsservice	2021	ca 110 tkr
Byte av läckande avstängningsventil i källaren, Thermorör AB	2021	
Kompletteringsfogning av yttertrappan,	2021	
Tätning av entrédörren, AB Nackasnickierier	2021	
Obligatorisk ventilationskontroll, ("OVK"), Rahmprojekt HB	2020	
Sotning och brandkontroll, SKFM Lars Sundström AB	2020	
Byte av läckande avstängningsventil i källarförråd nr12, Thermorör AB	2020	
Energibesiktning,	2020	
Totalrenovering av hiss inkl motor och nytt elektronisk styrsystem	2020	586 tkr
En kryddträdgård anlades	2019	
Avloppssystemet i källaren förnyades genom att rör från byggnadsåret 1939 byttes ut och rättstopp monterades av företaget Termorör AB	2019	141 tkr
Rensning samtliga tulluftsventiler i lägenheterna (Franska Bukten)	2019	66 tkr
Renovering och ommålning av trapphus	2017	
Installation av brandsläckare i trapphus, källare, vind	2017	
Ny soplösning	2016	193 tkr
Nya plattor och rabatter framsida och vänster gavel	2016	ingår i summan ovan
Inköp torkskåp (dubbelt)	2016	45 tkr
Omdragning av ventilation + köp av fläkt i tvättstuga	2016	31 tkr
Renovering av trapphus, målning och armatur	2016	100 tkr
Armatur utomhus på baksida	2016	15 tkr
Färdigställde av eldragning trapphus, källare, vind	2015	
Nya elstigare på vind och för hiss	2014	
Nya vinds-och källarkontor	2014	
Skador i marmortrappa mot bv åtgärdad	2014	
Tilläggsisolering slutförd i golv vind ovan lgh 1401	2014	

Renovering av fasad, tak och balkonger ombyggnadskostnad	2013	3 954 tkr
Isolering av vind och trapphusets innertak	2013	ingår i summan ovan
Nya tätningslister i fönster och balkongdörrar	2013	ingår i summan ovan
Ny entréport med energiglas och nytt kodlås	2013	ingår i summan ovan
Installation av ny tvättmaskin (maskin 2)	2013	
Radonmätning, Landauer Nordic AB	2012	
Installation av nytt torkskåp	2012	
Installation av ny tvättmaskin (maskin 1)	2011	
Relining av avloppsstammar som ombyggnadskostnad	2010	722 tkr
Reparation av tvättstuga	2010	
Byte av fjärrvärmecentral som ombyggnadskostnad	2009	284 tkr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har BK Fastighetsservice AB bytt ut återstående kallvattenrör i källaren samt gamla stamventiler från byggåret.

Amortering på föreningens lån har skett med 1992 kr. Lånen uppgår därefter till 4 620 016 kr.

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår. Riskområden som fastighetsägaren förväntas ha kontroll över är bl.a. ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur, vattentemperatur och energianvändning. Fastighetsägaren ska utföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation. Miljöförvaltningen utövar regelbunden tillsyn.

Under 2023 har miljöförvaltningen Stockholm Stad gjort en granskning av föreningens egenkontroll. Granskningen föranledde ingen anmärkning.

Miljöförvaltningen har beräknat fastighetens primärenergital till 141 kWh och energiklass till E. Enligt miljöförvaltningen har föreningens energianvändning minskat med 41% jämfört med år 2019.

Det är en förbättring jämfört med föreningens energideklaration som gjordes 2020-02-02 och som visade energiklass G.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt. Sedan 2012 har föreningen ett nytt avtal med Stockholm Exergi Fjärrvärme. Samtliga avtal omförhandlades under 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Underhåll

Styrelsen följer föreningens underhållsplan för löpande underhåll av fastigheten. Inga större underhållsarbeten är planerade för de närmaste åren.

Föreningens ekonomi

Avskrivningar

I samband med budgetarbetet 2020 konstaterades att det bokförda värdet på byggnaden om 336 997kr per 2019-12-31 är väsentligt lägre än det då rådande taxeringsvärdet om 10 400 000kr. Eftersom det sålunda finns tillräckligt stort utrymme att skriva upp värdet på byggnaden, om föreningen skulle vilja stärka det egna kapitalet, beslutade styrelsen att upphöra med avskrivningarna på byggnaden fr o m räkenskapsåret 2020. Förändringen av redovisningsprincipen innebär att resultatet förbättras årligen med 12 044kr. På övriga anläggningstillgångar sker avskrivning med 3 % per år.

Investeringar

I enlighet med flertalet bostadsrättsföreningar tillämpar föreningen redovisningsregelverket K2. Vi följer Bokföringsnämndens allmänna råd. Detta innebär att kostnader för renoveringar och underhåll tas direkt över resultatet det år som kostnaden uppstått. Vid tidigare investeringar, när andra redovisningsprinciper användes, aktiverade föreningen kostnaden som en tillgångspost i balansräkningen och skrev av den under ett antal år, vilket således inte längre är möjligt.

Lån

Föreningen har sex lån hos Stadshypotek om sammanlagt 4 620 016 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9. Amortering har skett med 1992 kr.

Under 2024 omsattes tre lån om totalt 1,62 Mkr. Under 2025 ska samtliga av föreningens lån omsättas. Styrelsen har budgeterat för högre räntekostnader 2025 vilket föranleder en avgiftshöjning på 10% från och med 1 jan 2025.

Skatter och avgifter

Fastigheten är fr.o.m. 2022-01-01 taxerad till 49 000 000 kr, varav byggnadsvärde 13 000 000 kr och markvärdet 36 000 000 kr.

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening, vilket för föreningens del medför att statlig inkomstskatt betalas på eventuella kapitalintäkter, utan avdrag för kapitalkostnader.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	886	811	811	811
Resultat efter finansiella poster	-152	-72	49	-155
Soliditet (%)	27	29	29	28
Resultat exkl avskrivningar	-3	77	198	-6
Årsavgift inkl avgift för kabel-tv per kvm (kr)	909	832	832	832
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	4 738	4 741	4 871	4 923
Skuldsättning per kvm totalyta*	4 738	4 741	0	0
Sparande per kvm (kr)	104	75	203	0
Räntekänslighet (%)	5	6	6	0
Energikostnad per kvm(kr)*	271	232	111	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	100	99	0	0
Räntekostnad per kvm (kr)	102	92	56	52
Värmekostnad per kvm (kr)	201	169	156	172

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta* :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

-Nyckeltalet för år 2022 är inte relevant för jämförelser, pga att kostnaden för energislaget vatten har påverkats av erhållen återbetalning från SVOA, till följd av felaktig debitering av föreningen under flera år.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*:
Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

*Nytt nyckeltal 2023

Upplysning vid förlust:

Årets resultat efter avskrivningar visar ett underskott på 152 162 kr.

Årets resultat exklusive avskrivningar visar ett underskott på 3348 kr.

Resultatet påverkas av stigande räntor tillsammans med taxe- och avgiftshöjningar, som föreningen inte kan påverka. En relativt stor oförutsedd utgift uppstod för asbestsanering i samband med rörbyten i källaren. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10% från och med 1 jan 2025 för att täcka ökade kostnader och framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 703 770	306 230	533 164	-3 483 432	-71 905	1 987 827
Disp av föreg års resultat				-71 905	71 905	0
Förändring under året			147 000	-147 000	-152 162	-152 162
Belopp vid årets utgång	4 703 770	306 230	680 164	-3 702 337	-152 162	1 835 665

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 702 336
årets förlust	-152 162
	-3 854 498

behandlas så att

avsättning till yttre fond enligt stadgarna

147 000

lanspråktagande av yttre fond

-105 000

i ny räkning överföres

-3 896 498

-3 854 498

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Avsättningen till den yttre underhållsfonden har i likhet med 2023 skett med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, 49 000 000 kr.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	886 750	811 063
Övriga rörelseintäkter	2	3 533	10 200
Summa rörelseintäkter		890 283	821 263
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-500 232	-348 719
Driftskostnader	4	-222 768	-227 075
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-45 328	-52 253
Personalkostnader	6	-30 000	-30 000
Avskrivningar	7	-148 814	-148 814
Summa rörelsekostnader		-947 142	-806 861
Rörelseresultat		-56 859	14 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 012	3 282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 315	-89 589
Summa finansiella poster		-95 303	-86 307
Resultat efter finansiella poster		-152 162	-71 905
Årets resultat		-152 162	-71 905

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

6 101 933

6 250 747

Summa materiella anläggningstillgångar

6 101 933

6 250 747

Summa anläggningstillgångar

6 101 933

6 250 747

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

171 700

151 855

Övriga fordringar

15 390

14 988

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 571

44 266

Summa kortfristiga fordringar

227 661

211 109

Kassa och bank

Kassa och bank

483 289

494 127

Summa kassa och bank

483 289

494 127

Summa omsättningstillgångar

710 950

705 235

SUMMA TILLGÅNGAR

6 812 883

6 955 982

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 010 000

5 010 000

Fond för yttre underhåll

680 164

533 164

Summa bundet eget kapital

5 690 164

5 543 164

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 702 336

-3 483 432

Årets resultat

-152 162

-71 905

Summa ansamlad förlust

-3 854 498

-3 555 336

Summa eget kapital

1 835 666

1 987 828

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

0

3 000 000

Summa långfristiga skulder

0

3 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

4 620 016

1 622 008

Leverantörsskulder

35 428

49 181

Skatteskulder

0

342

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

321 774

296 624

Summa kortfristiga skulder

4 977 218

1 968 155

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 812 883

6 955 982

Kassaflödesanalys

Not 2024-01-01 2023-01-01
 -2024-12-31 -2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -152 162 -71 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 148 814 148 814
Betald skatt -744 -4 346

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-4 092 72 563

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar -19 845 -16 677
Förändring av kortfristiga fordringar 3 694 -3 633
Förändring av leverantörsskulder -13 753 99 540
Förändring av kortfristiga skulder 25 150 24 019

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-8 846 175 812

Finansieringsverksamheten

Amortering -1 992 -126 992

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 992 -126 992

Årets kassaflöde

-10 838 48 820

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 494 127 445 306

Likvida medel vid årets slut

483 289 494 126

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Avsättning till yttre underhållsfond har detta år gjorts med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för bostadsrättshavare.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Styrelsen beslöt efter samråd med föreningens ekonomiska rådgivare Botema, att mot bakgrund av det då rådande taxeringsvärdet för byggnaden om 10 400 000 kr, vida översteg byggnadens bokförda värde om 339 997 kr, upphöra med avskrivningar på byggnaden fr.o.m verksamhetsåret 2020. Styrelsen gjorde bedömningen att det framgent kommer att finnas tillräckligt utrymme att skriva upp byggnadsvärdet om så skulle anses befogat.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Ombyggnation

3 %

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	832 755	757 050
Kabel-tv	54 000	54 000
Öresutjämning	-5	13
	886 750	811 063

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter	3 533	6 155
Erhållna statliga bidrag	0	4 045
	3 533	10 200

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-217 973	-92 356
Marktytor, trädgård	-4 564	-8 979
Fastighetsel	-26 251	-25 320
Värme	-196 239	-164 555
Vatten och avlopp	-41 919	-36 009
Sophämtning/renhållning	-13 286	-21 500
	-500 232	-348 719

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-27 231	-27 814
Hisservice	-9 103	-9 025
Övriga fastighetskostnader	-18 294	-25 185
Fastighetsförsäkring	-49 785	-45 534
Kabel-tv	-54 426	-54 288
F-skötsel	-30 436	-28 576
Fastighetsskatt	-29 340	-28 602
Snöröjning	-4 152	-8 050
Öresutjämning	-1	-1
	-222 768	-227 075

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsförvaltning	-33 752	-41 024
Bankkostnader	-5 095	-3 899
Medlemsavgifter	-5 681	-5 730
Övriga externa kostnader	-800	-1 600
	-45 328	-52 253

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Personalkostnader	-30 000	-30 000
	-30 000	-30 000

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Ombyggnad	-148 814	-148 814
	-148 814	-148 814

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början Byggnad	1 204 402	1 204 402
Vid årets början Mark	2 012 903	2 012 903
Utgående anskaffningsvärde	3 217 305	3 217 305
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början Byggnad	-867 425	-867 425
Utgående avskrivning enligt plan	-867 425	-867 425
Planenligt restvärde vid årets slut	2 349 880	2 349 880
Taxeringsvärde		
Byggnad	13 000 000	13 000 000
Mark	36 000 000	36 000 000
	49 000 000	49 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	49 000 000	49 000 000
	49 000 000	49 000 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	6 325 955	6 325 955
Utgående anskaffningsvärde	6 325 955	6 325 955
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 425 088	-2 276 274
Årets avskrivningar enligt plan	-148 814	-148 814
Utgående avskrivning enligt plan	-2 573 902	-2 425 088
Planenligt restvärde vid årets slut	3 752 053	3 900 867
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	2 349 880	2 349 880
Ombyggnad	3 752 053	3 900 867
	6 101 933	6 250 747

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	0,890	2025-01-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	0,890	2025-01-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	0,890	2025-01-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	4,490	2025-01-30	925 000	925 000
Stadshypotek AB	3,360	2025-12-16	195 016	197 008
Stadshypotek AB	4,410	2025-03-30	500 000	500 000
			4 620 016	4 622 008
Kortfristig del av långfristig skuld			4 620 016	1 622 008

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	4 800 000	4 800 000
	4 800 000	4 800 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2025

Inger Arenander
Ordförande

Sven Hedlund
Ledamot

Luba Manlind
Ledamot

Carl David Wallin Hedén
Ledamot

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

Thomas Eidefors
Revisor

Johan Ek
Revisor