

Brf Södra Ängby 1

Org nr 769607-7739



Årsredovisning
Räkenskapsåret 2024

Årsredovisning för
Brf Södra Ängby 1

769607-7739

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Ängby 1
Org.nr 769607-7739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Ängby 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Ängby 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

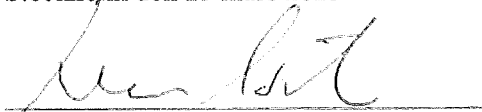
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 25 mars 2025



Lena Isik

Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Ängby 1, 769607-7739, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även avse mark, som ligger i anslutning till föreningens byggnader.

Föreningen är en seniorförening. Till ny medlem får antas fysisk person, som vid ansökan fyllt 50 år eller som är gift eller sammanbor med sådan sökande på vilka sambolagen tillämpas.

Allmänt om verksamhetsåret

Under verksamhetsåret har en vattenskada i ett badrum i hus D åtgärdats. Kostnaden för föreningen blev ca. 110 000 kr för självrisk och branschhöjande åtgärder. Vidare har en potentiell risk för att den västra fasaden på hus D skulle kunna skadas pga. av sprickor i betongen på altanen högst upp, åtgärdats. Den totala kostnaden för åtgärder med altanen blev ca 830 000 kr.

Gällande den vanliga verksamheten har det inte varit några betydande avsteg från budget och allt planerat underhåll är genomfört enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-28.

Stadgarna har uppdaterats enligt förändringar i Bostadsrättslagen (SFS 2022:1026) och efter beslut vid extra stämma den 7 mars, 2024, och vid årsstämman 2024.

Byggnader och tomträtt

Föreningen förvärvade 2001-12-06 tomträtten till fastigheten Applåden 2 i Stockholms kommun. Efter nybyggnation, som var färdig för inflyttning under år 2002, innefattar fastigheten tre flerbostadshus om vardera tre våningsplan samt tak- och sluttningsvåningar med sammanlagt 33 bostadsrättslägenheter. Därtill finns på tomten två mindre förråds- och soprumshus, parkeringsplatser samt en boule-bana.

Den sammanlagda boytan är på ca 2890 kvm fördelat på 33 lägenheter. Antal rum per lägenhet är 3 eller 4 och boyta per lägenhet varierar mellan 74 och 123 kvm.

Föreningens nuvarande tomträttsavtal med Stockholms kommun för fastigheten Applåden 2 gäller till 2031-09-30 efter att nytt avtal om årlig avgäld börjat gälla den 1 oktober, 2021, med en instegstrappa fördelat över fem år.

Det nya avtalet har medfört en betydande kostnadsökning. Den tidigare avgälden var på 208 700 kr/år medan den nya gälden är 503 000 kr/år, efter att instegstrappan är slut i oktober 2026.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm. I försäkringen ingår bostadsrättshavarens särskilda bostadsrättstillägg.

Fastighetens tekniska status och underhåll

Den övergripande bedömningen är att föreningens byggnader är väl underhållna, både utvändigt och invändigt. Dock måste man ta i beaktande att husen är ca 25 år gamla.

dt

För att tidigt upptäcka förändringar och behov av reparationer genomför föreningen regelbundna inspektioner av badrum, tak och fasader.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll är enligt stadgarna 0,3% av fastighetens taxeringsvärde för att täcka framtida fastighetsunderhåll. Fonden redovisas som bundet eget kapital i balansräkningen.

Det är således inte likvida medel utan en avsättning för att periodisera stora kostnader för fastighetsunderhåll mot det balanserade resultatet.

Fonden uppgår i årets balansrapport till 1 172 566 kr och kommer efter årets disposition att öka med 285 000 kr och fonden för yttre underhåll uppgår då till 1 457 566 kr.

Belåningsgrad

Ca 22 % av materiella anläggningstillgångar (byggnader, inventarier och tomträtt).

Fastighetsförvaltning

Under 2024 har föreningen haft löpande avtal med följande entreprenörer:

Akerlunds Fastighetsförvaltning AB

Rondering och allmän tillsyn av byggnader

Grönbyggaren HB

Skötsel av grönytor, träd och buskar

Marbit AB

Snöröjning och halkbekämpning

KEAB

Städning av gemensamhetsutrymmen

Kone AB

Skötsel och tillsyn av hissar

Veckholms Plåt

Rensning av hängrännor

KIWA

Besiktning av hissar och garageport

Energipartner

Tillsyn av värmepumpsanläggning

UNA Portar

Tillsyn och underhåll av garageport

Ellevio AB

Elnät

Skellefteå Kraft

Kraft

Electrolux

Skötsel och tillsyn av utrustning i tvättstugan

WIAB

Ventilation, fläktar och filter

Skärgårdskontoret Ljusterö AB

Ekonomisk förvaltning och redovisning

Prezero Recycling AB

Hämtning av sopor och avfall

Ownit AB

Bredband

Telenor

TV

Avarn Security

Lås och inpassering

Brandexperten

Årlig rondering och kontroll av brandvarnare, brandsläckare och brandluckor

JA

Verksamheten

Styrelse, revisorer och valberedning har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ledamöter

Curt Henricson, Ordförande
Monika Hurtig, Sekreterare
Margot Dahlgvist, Trädgårdsansvarig
Lars Hultman
Lars Ahlberg

Suppleant

Charlotte Bang Meyer

Revisorer

Lena Isik, ordinarie, Winthers revisionsbyrå AB
Frida Wilson, suppleant, Winthers revisionsbyrå AB

Valberedning

Siv Lindegren
Ann-Christin Ahlberg
Elisabeth Hjalmarsson

Personer engagerade för regelbundna uppdrag inom föreningen

Parkeringsansvarig – Lars Hultman
Nycklar – Lars Ahlberg
Bokningar av föreningslokalen – Margot Dahlgvist
Brandtillsyn – Curt Henricson

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete med att förvalta föreningens ekonomiska och materiella tillgångar är strukturerat enligt två övergripande dokument: Underhållsplan och Åtgärdsplan.

Båda dokumenten med underrubriker:

Utemiljö	Allmänt trädgårdsunderhåll, slamsugning av brunnar
Byggnader utvändigt	Rondering, fasader, tak, fönster, hängrännor, belysning
Byggnader invändigt	Rondering, trapphus, golvvård, brandvarnare, besiktningar, portar
VVS	Avstängningsventiler, avlopp, varmvatten, stammar
Ventilation	OVK, filterbyten
El och värme	Bergvärme, energikartläggning, köldmedelsrapporter
Hissar	Underhåll, besiktning
Ekonomi	Redovisning, bokföring
Försäkringar	Fullvärdesförsäkring

Regelbundet underhåll planeras i Underhållsplanen enligt behov och/eller enligt lagkrav. Under 2024 har allt underhåll genomförts enligt plan.

I Åtgärdsplanen dokumenteras åtgärder relaterade till felavhjälpning. Under 2024 har ca 60 sådana ärenden, av varierande storlek, hanterats.

Styrelsens sammanträden

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två ledamöter i förening.

Inga styrelsearvoden har utbetalats under året.

Brf Södra Ängby 1
769607-7739

Information till föreningens medlemmar

Dokumenterad information - Medlemsinformation - om aktuella, planerade och avslutade ärenden har delgivits föreningens medlemmar varje månad, förutom i juli.

Medlemmar kan också ställa frågor till styrelsen genom att lämna frågor i föreningens postlåda, via info@brfsodraangby1.se eller direkt till styrelsemedlemmar.

Exempel på händelser och åtgärder under räkenskapsåret och början 2025

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2024 har 2 lägenhetsöverlåtelse genomförts

Sortering av matavfall

Föreningen har anpassat sorteringen av matavfall till de nya kraven från Stockholms Kommun

Förebyggande av vattenskador

För att tidigt upptäcka risk för vattenskador anlitas Anticimex (trygghetspaket) för att vart tredje år inspektera badrum och kök med avseende på eventuella indikationer på vattenskador.

Laddning av elbilar

Tre platser i garaget och en plats på utomhusparkeringen är utrustade med laddbox för elbilar.

Kapacitet för laddning av ytterligare el-bilar finns både i garaget och på utomhusparkeringen. Kostnad för installation av laddbox och elförbrukning betalas av respektive lägenhetshavare.

Förnyade avtal med entreprenörer

Inga nya avtal har under året tecknats med entreprenörer.

Inplanerade åtgärder

Stamspolning kommer att genomföras i februari 2025. *U.*

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 847 432	2 845 674	2 365 919	2 346 964
Resultat efter finansiella poster	-1 088 618	14 111	-592 559	-95 223
Soliditet %	76,2	77	77	77
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	911	911	759	759
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	89	86	0	0
Skuldsättning per m ²	7 260	7 025	0	0
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	8 303	8 035	8 118	8 099
Sparande per m ²	40	75	0	0
Energikostnad per m ²	151	154	0	0
Räntekänslighet %	9	9	0	0

Nyckeltalsdefinitioner

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 + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust 2024 beror på underhållsarbete och påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	30 456 000	49 999 000	887 566	374 991
Balanseras i ny räkning				14 111
Avsättning till fond för yttre underhåll			285 000	-285 000
Belopp vid årets utgång	30 456 000	49 999 000	1 172 566	104 102
				Årets resultat
Belopp vid årets ingång				14 111
Balanseras i ny räkning				-14 111
Årets resultat				-1 088 618
Belopp vid årets utgång				-1 088 618

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	104 102
Årets resultat	-1 088 618
Summa	-984 516
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	285 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-838 251
Balanseras i ny räkning	-431 265
Summa	-984 516

21

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 847 432	2 845 674
Övriga rörelseintäkter	3	80 608	208 610
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 928 040	3 054 284
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 855 177	-1 910 961
Övriga förvaltningskostnader	5	-174 390	-164 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 793	-318 793
Summa rörelsekostnader		-3 348 360	-2 393 759
Rörelseresultat		-420 320	660 525
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 108	12 814
Räntekostnader och liknande resultatposter		-677 406	-659 228
Summa finansiella poster		-668 298	-646 414
Resultat efter finansiella poster		-1 088 618	14 111
Resultat före skatt		-1 088 618	14 111
Årets resultat		-1 088 618	14 111

skt

Belopp i kr

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	6	104 464 564	104 779 347
Inventarier, verktyg och installationer	7	16 040	20 050
Summa materiella anläggningstillgångar		104 480 604	104 799 397
Summa anläggningstillgångar		104 480 604	104 799 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		529 699	501 691
Övriga fordringar		13 218	198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166 448	149 607
Summa kortfristiga fordringar		709 365	651 496
Kassa och bank			
Kassa och bank		666 936	542 962
Summa kassa och bank		666 936	542 962
Summa omsättningstillgångar		1 376 301	1 194 458
SUMMA TILLGÅNGAR		105 856 905	105 993 855

Balansräkning

Belopp i kr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 456 000 30 456 000

Upplåtelseavgift

49 999 000 49 999 000

Fond för yttre underhåll

1 172 566 887 566

Summa bundet eget kapital

81 627 566 81 342 566

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

104 102 374 991

Årets resultat

-1 088 618 14 111

Summa fritt eget kapital

-984 516 389 102

Summa eget kapital

80 643 050 81 731 668

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8 12 606 327 12 726 327

Summa långfristiga skulder

12 606 327 12 726 327

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8 11 365 000 10 470 000

Leverantörsskulder

231 583 129 791

Skatteskulder

106 227 102 564

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

904 718 833 505

Summa kortfristiga skulder

12 607 528 11 535 860

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

105 856 905 105 993 855

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-420 320	660 525
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	318 793	318 793
Erhållen ränta	9 108	12 851
Erlagd ränta	-677 406	-659 265
Betald inkomstskatt	3 663	4 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-766 162	337 194
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	-28 008	-27 885
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-29 861	34 333
Ökning/minskning leverantörsskulder	101 792	-365 682
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	71 213	-61 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-651 026	-83 468
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 015 000	0
Amortering av skuld	-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	775 000	-240 000
Årets kassaflöde	123 974	-323 468
Likvida medel vid årets början	542 962	866 430
Likvida medel vid årets slut	666 936	542 962

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	Procent
Byggnader	163000 kr/år
Fasadbeklädnad	4
Bergvärme	4
Inventarier, verktyg och installationer	10

Kommentar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årsavgifter	2 629 752	2 629 754
Hyror garage	123 360	120 360
Hyror parkeringsplats	94 320	95 560
Summa	2 847 432	2 845 674

Kommentar till not

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-TV med basutbud och bredband.
Hushållsel ingår ej.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Intäktslag</i>		
Överlåtelseavgifter	2 866	3 834
Pantsättningsavgifter	1 719	2 100
Hysesintäkter gästlägenhet	4 750	9 250
Övriga hyresintäkter	50 599	47 503
Övriga intäkter	20 674	145 923
Summa	80 608	208 610

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Varor, material	5 976	18 720
Trivselbefrämjande åtgärder	5 063	20 866
Avtal med fastighetsförvaltare	55 742	50 522
Tilläggsuppdrag utförda av fastighetsförvaltaren	46 162	87 943
Städning	90 631	96 835
Hiss, avtal och service	43 333	64 420
Reparation av hissar som inte omfattas av avtalet	0	3 750
Tilläggsuppdrag utförda av andra entreprenörer än fastighetsförvaltaren	70 371	187 036
Enl åtgärdsplan-byggnad utvändigt	53 897	4 094
Enl åtgärdsplan-byggnad invändigt	62 125	0
Avtal med andra entreprenörer än fastighetsförvaltaren	20 699	21 503
Underhåll enl statusbesiktning	838 251	-84 175
Tvättstuga, underhåll och service	10 367	5 971
Service värmeanläggning	33 181	0
El	395 221	426 385
Vatten	103 832	83 079
Sophämtning	56 657	48 758
Snöröjning, sandning	84 485	116 274
Trädgården, avtalad	151 369	140 958
Trädgården, oplanerat	0	7 391
Försäkringar	72 912	65 912
Bredband	78 804	78 804
Kabel-TV	33 984	31 928
Fastighetsavgift	53 790	52 437
Tomträttsavgäld	425 725	381 550
Självrisker vid skada	62 600	
Summa	2 855 177	1 910 961

u

Not 5 Förvaltningskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Telefon och porto	30 583	25 577
Självrisker vid skada	62 600	0
Administrationskostnader	9 785	9 558
Revisionsarvode	15 656	14 981
Kostnader årsstämma	33 476	22 203
Kostnader föreningsmöten	0	8 850
Kostnader styrelsemöten/styrelsearvoden	9 900	11 750
Arvode ekonomisk förvaltning	62 241	58 200
Medlemskap branschorganisation	5 220	5 220
Bankkostnader	4 709	5 066
Tillsynsavgifter myndigheter	2 820	2 600
Summa	236 990	164 005

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 094 591	108 094 591
Utgående anskaffningsvärden	108 094 591	108 094 591
Ingående avskrivningar	-3 315 244	-3 000 461
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-314 783	-314 783
Utgående avskrivningar	-3 630 027	-3 315 244
Redovisat värde	104 464 564	104 779 347
Taxeringsvärde		
Byggnader	57 000 000	57 000 000
Mark	38 000 000	38 000 000
Summa taxeringsvärde	95 000 000	95 000 000

Kommentar till not

I redovisat värde ingår tomträtt med 40 000 000.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 105	154 105
Utgående anskaffningsvärden	154 105	154 105
Ingående avskrivningar	-134 055	-130 045
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-4 010	-4 010
Utgående avskrivningar	-138 065	-134 055
Redovisat värde	16 040	20 050

4

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för		
		ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	3,052	2025-03-28	6 970 000	7 030 000
Swedbank	1,658	2028-11-24	7 255 533	7 315 533
Swedbank	1,790	2026-01-23	5 470 794	5 530 794
Swedbank	3,053	2025-02-28	4 275 000	3 320 000
Summa			23 971 327	23 196 327

Kommentar till not

Samtliga lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga under 2024. Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under 2025 samt att fortsätta att amortera med 240 000 kr/år.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
Summa ställda säkerheter	26 000 000	26 000 000

KL

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt månadsavgifter för lägenheter, inom- och utomhusparkeringar samt gästlägenheten med 10% fr o m 1 januari 2025.

Underskrifter

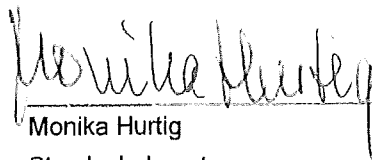
Bromma



Curt Henricson
Styrelseordförande

12/2-25

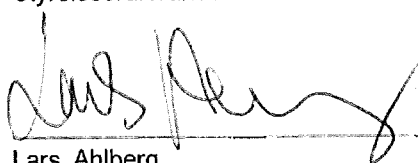
Datum



Monika Hurtig
Styrelseledamot

12/2-25

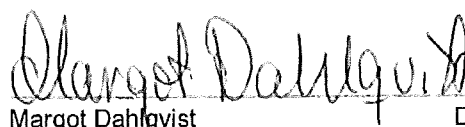
Datum



Lars Ahlberg
Styrelseledamot

12/2-25

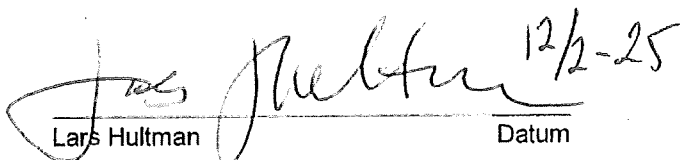
Datum



Margot Dahlgvist
Styrelseledamot

12/2-25

Datum



Lars Hultman
Styrelseledamot

12/2-25

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2025



Lena Isik
Auktoriserad revisor