

Brf Tomtebogatan 49
Org nr 716417-8985

Årsredovisning för räkenskapsåret 240101 - 241231

Styrelsen avger följande årsredovisning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tomtebogatan 49, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 240101 - 241231.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

I styrelsen har följande personer ingått:

Dick Due-Pedersen (ordförande), Johan Skoglund (kassör), Bengt Eriksson.

Om föreningen:

21 lägenheter fördelat på två fastigheter, föreningen äger marken.

Inga kommersiella lokaler finns i föreningen, fastigheten är fullförsäkrad.

Varje medlem har två "skötsel" veckor. En på vintern med primärt ev. snöskott, sommarveckan trädgårdsskötsel etcetera Teknisk underhållsplan finns för föreningens underhåll.

Medlemsinformation

Under året har tre utträden (tillträdesdatum) respektive inträden i föreningen skett.

Lägenhet	Säljare	Köpare
101	Emil Gustavsson & Stina Ryman Karlsson	Fredrik Lundin & Emmie Dew
232	Hanna Karim & Hritul Karim	Daniel Angermann
241	Linnea Svensson	Felix Nikolas Kimiaei & Eduarda Oliveira Rodrigues

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift – överlåtelseavgift 2,5% av gällande prisbasbelopp.
Pantsättningsavgift 1 % av gällande prisbasbelopp per pantförskrivning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjning med 12,5% från 1 januari 2024.

Två lån bands om, ett på 300 000 kr från 5,11% till 3,32%, bundet på 1 år, och ett lån på 2 241 386kr från 1,11% till 3,31%, bundet på 2 år.

Underhållsarbete inklusive uppdatering av skalskyddet, utbyte av gamla kodlås till nya porttelefoner med "tagg"-öppning och porttelefonfunktion som ringer medlemmen som kan öppna via sin mobil har installerats. Båda portarna mot gatan samt porten till gårdshuset har bytts ut, vilket resulterat i en betydande förstärkning av skalskyddet då koder inte längre används och risken för obehörigt tillträde minskat i takt med ökning av budleveranser.

En översyn av taket på gårdshuset genomfördes, inklusive plåtarbeten och målning av taket. Ett takfönster i trapphuset tillslöts för att minimera läckagerisken. En fasadskada åtgärdades akut på provisorisk basis.

Förberedelser för underhåll år 2025:

Planering för renovering av fasaderna på gårdshusets gavlar, med offerter insamlade för arbete att utföras i augusti/september 2025. Hög påverkan på våra grannfastigheter då byggställningen hamnar på deras fastighetsgränser, arbetet planeras efter sommaren 2025 för att minska medlems/grannpåverkan.

Offert för fortsatt utbyte av gamla kodlås till det nya systemet har också begärts in.

Kommentarer resultat:

På grund av stigande löpande utgifter för räntekostnader, reparationer/löpande underhåll och utgifter för värme, vatten och sophämtning tog styrelsen beslut att höja avgiften med 12,5% inför 2024. Då kostnadsläget försämrades även under 2024 togs beslutet att höja avgiften med ytterligare 10% från och med 1 januari 2025.

Ovan nämnda åtgärder för reparationer/löpande underhåll ökade till 307 tkr (144,9), en ökning med 112%.

Räntekostnaderna under året steg till 243,5 tkr (147,2), en ökning med 65% efter omlagt lån till högre räntesats. Värmekostnaderna steg till 276,5 tkr (251,1), en ökning med 10% efter att Stockholm Exergi höjt priset på fjärrvärme.

Kostnader för vatten och sophämtning steg till 153,1 tkr (125,2), en ökning med 22%.

Enligt redovisningsprincipen K2 kostnadsförs arbeten på fastigheten av direkt, vilket leder till en resultatpåverkan när större arbeten görs då de inte skrivs av över flera år.

Styrelsen anser att detta påverkar jämförbarheten mellan åren och inte ger en fullt ut rättvisande bild av föreningens ekonomi och har därför börjat undersöka möjligheten till ett byte av redovisningsprincip från K2 till K3. Större underhåll kan då kapitaliseras och skrivas av under längre perioder.

Flerårsöversikt, kkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 199	1 059	990	906	912
Resultat efter finansiella poster, tkr	-120	-102	-33	-90	-697
Soliditet, %	22	23	24	24	25
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	812	722	678	616	616
Skuldsättning/kvm	5 207	5 207	5 207	5 207	5 207
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	5 207	5 207	5 207	5 207	5 207
Sparande/kvm	-39	55	110	4	112
Räntekänslighet	6	7	8	8	8
Energikostnad/kvm	282	255	236	217	185
Årsavgift % av tot intäkter	98	98	99	99	98
Ränta % andel av årsavgift	21	14	7	7	7
Elkostnad/kvm totalyta	37	38	58	44	28
Värme kostnad/kvm totalyta	190	172	141	140	126

Räntekänslighet: Om räntan går upp med en procentenhet, hur stor höjning av årsavgifterna motsvarar det?

Lån kvm bostadsyta:

För förstagången har Finansinspektionen kartlagt både bostadsrättsinnehavarnas och bostadsrättsföreningarnas skulder. I rapporten framgår också att bostadsrättsföreningarna genomsnittsbelåning är 5 700kr per kvadratmeter boyta. I nya föreningar är snittbelåningen dubbelt så hög, hela 11 850kr per kvadratmeter

En belåning/kvm under 5000kr anses vara bra medan en belåning /kvm över 10 000kr ses som mycket dåligt.

Ränta % andel av årsavgift:

En tumregel är att under 20% är bra, medan över 40% är ett varningstecken.

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

Förändringar i eget kapital

	Grund avgift	Upplåtelse avgift	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 226 258	2 953 597	444 580	-4 115 868	-101 567
Disposition enligt beslut av årsstämma				-101 567	101 567
Ianspråktagande av yttre fond – Avsättning yttre reparationsfond			198 000	-198 000	
Årets resultat					-119 771
Belopp vid årets utgång	3 226 258	2 953 597	642 580	-4 415 435	-119 771

Förslag till resultatdisposition

240101
- 241231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-4 415 435
Årets resultat	-119 771
Totalt	-4 535 206

Disponeras för:

Avsättning till yttre fond	198 000
Överföring till balanserat resultat	-4 733 206
Totalt	-4 535 206

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

Not 240101-241231 230101-231231

Rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter och hyresintäkter

1 198 952

1 059 413

Övriga rörelseintäkter

4 260

16 344

**Summa rörelseintäkter, lager-
förändringar m.m.**

1

1 203 212

1 075 757

Rörelsekostnader

Fastighetsförvaltning

2

-937 699

-867 545

Övriga externa kostnader

3

-78 792

-80 257

Avskrivning anläggningstillgångar

4,5

-63 300

-82 496

Summa rörelsekostnader

-1 079 791

-1 030 298

Rörelseresultat

123 421

45 459

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande
resultatposter

318

133

Räntekostnader och liknande
resultatposter

-243 510

-147 158

Summa finansiella poster

-243 192

-147 025

Resultat efter finansiella poster

-119 771

-101 566

Årets resultat

-119 771

-101 566

BALANSRÄKNING	Not	241231	231231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	9 850 094	9 897 914
Inventarier, verktyg och installationer	5	46 403	61 883
Summa materiella anläggningstillgångar		9 896 497	9 959 797
Summa anläggningstillgångar		9 896 497	9 959 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		303 298	208 886
Övriga fordringar		0	6 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 598	24 821
Summa kortfristiga fordringar		329 896	240 163
Kassa och bank			
Kassa och bank		117 094	217 942
Summa kassa och bank		117 094	217 942
Summa omsättningstillgångar		446 990	458 105
SUMMA TILLGÅNGAR		10 343 487	10 417 902

BALANSRÄKNING	Not	241231	231231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgift		3 226 258	3 226 258
Upplåtelseavgift		2 953 597	2 953 597
Yttre reparationsfond		642 580	444 580
Summa bundet kapital		6 822 435	6 624 435
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 415 435	-4 115 868
Årets resultat		-119 771	-101 567
Summa fritt eget kapital		-4 535 206	-4 217 435
Summa eget kapital		2 287 229	2 407 000
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	2 541 386	5 040 077
Summa långfristiga skulder		2 541 386	5 040 077
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6	5 040 077	2 541 386
Avgiftsperiodisering		328 712	297 920
Leverantörsskulder		126 441	114 027
Skatteskulder		2 066	2 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 576	14 612
Summa kortfristiga skulder		5 514 872	2 970 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 343 487	10 417 902

KASSAFLÖDESANALYS

240101-241231 230101-231231

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

123 421

45 459

Justeringar för poster som inte ingår
i kassaflödet

Avskrivningar

63 300

82 496

Erhållen ränta

318

133

Erlagd ränta

-243 510

-147 158

Betald skatt

-814

-424

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital**

-57 285

-19 494

Kassaflöde från förändringar
i rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-89 733

-23 662

Förändring av kortfristiga skulder

46 170

36 797

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-100 848

-6 359

Årets kassaflöde

-100 848

-6 359

Likvida medel vid årets början

217 942

224 301

Likvida medel vid årets slut

117 094

217 942

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och markanläggningar	125 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Noter

240101-241231 230101-231231

1 Föreningens intäkter

Årsavg bostäder	1 182 229	1 050 913
Överlåtelse/pantavgifter	6 900	8 350
Fakturerade kostnader	9 523	0
Indrivningskostn/inkasso	300	150
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1 198 952	1 059 413
Brandkontoret-utdelning	4 260	4 000
Övriga rörelseintäkter, elstöd	0	12 344
Övriga verksamhetsintäkter	4 260	16 344
Föreningens intäkter totalt	1 203 212	1 075 757

2 Föreningens kostnader

Förbrukningsmaterial	-8 392	-5 655
Städning	-38 952	-38 952
Städ o köpta tjänster	-47 344	-44 607
Gemensamma utrymmen r/u	-7 532	0
Tvättstugor r/u	-4 288	-9 708
Trapphus r/u	-1 127	0
Hissar r/u	-28 782	-112 306
VVS r/u	-30 801	0
El r/u	-34 040	0
Tak r/u	-92 500	0
Fasader r/u	-10 850	0
Portar r/u	-92 268	-2 696
Gård/markanläggning r/u	-4 849	-20 205
Reparationer/löpande underhåll	-307 037	-144 916
El	-53 281	-55 408
Värme	-276 523	-251 136
Vatten	-80 782	-64 628
Sophämtning	-72 383	-60 605
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-482 969	-431 777

	240101-241231	230101-231231
Fastighetsförsäkring	-28 441	-26 284
Kabel-TV / Internet	-31 752	-24 584
Konsultarvoden	-5 925	-62 540
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-66 118	-113 408
Fastighetsskatt	-34 230	-33 369
Fastighetsskatt	-34 230	-33 369
Fjärrvärmecentral, byte	0	-99 469
Budgeterat reparationer/underhåll	0	-99 469
Fastighetsförvaltningen	-937 699	-867 545
3 Övriga externa kostnader		
Mötes/trivselkostnader	-16 581	-17 541
Kontorsmtrl/trycksaker	-554	-1 793
Telefon	-2 559	0
Porto	-1 310	-2 475
Redovisningstjänster	-46 952	-45 228
Bankkostnader	-5 878	-7 791
Föreningsavg avdragsgilla	-4 630	-4 630
Övriga kostn avdragsgilla	-328	-799
Övriga externa kostnader	-78 792	-80 257
4 Byggnader och mark	241231	231231
Ingående anskaffningsvärden	11 051 806	11 051 806
Utgående anskaffningsvärden	11 051 806	11 051 806
Ingående avskrivningar	-1 153 892	-1 086 876
Årets avskrivningar	-47 820	-67 016
Utgående avskrivningar	-1 201 712	-1 153 892
Utgående redovisat värde	9 850 094	9 897 914
Taxeringsvärde mark	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	21 000 000
5 Inventarier, verktyg och installationer	241231	231231
Ingående anskaffningsvärden	349 798	349 798
Utgående anskaffningsvärden	349 798	349 798
Ingående avskrivningar	-287 915	-272 435
Årets avskrivningar	-15 480	-15 480
Utgående avskrivningar	-303 395	-287 915
Utgående redovisat värde	46 403	61 883

6 Långfristiga skulder SEB

241231

231231

	Förfallodatum		
SE-banken (räntesats 4,38%)	2025-12-28	2 226 750	2 226 750
SE-banken (räntesats 3,31%)	2026-12-28	2 241 386	2 241 386
SE-banken (räntesats 3,82%)	2025-12-28	2 813 327	2 813 327
SE-banken (räntesats 3,32%)	2026-08-28	300 000	300 000
Summa skulder		7 581 463	7 581 463

Lån som förfaller under 2024 bokförs som kortfristiga
Summa kortfristiga 5 040 077kr

7 Ställda säkerheter

241231

231231

Fastighetsinteckningar	7 655 000	7 655 000
Summa ställda säkerheter	7 655 000	7 655 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-05-02



Dick Due-Pedersen
Ordförande



Bengt Eriksson



Johan Skoglund
Kassör

Till medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Tomtebogatan 49,
Som er utsedda revisor är det min plikt att förse föreningen med en oberoende granskning av verksamhetens finansiella hantering och styrelsens förvaltning under det gångna året. Jag har grundligt gått igenom alla relevanta dokument, inklusive årsredovisningen, räkenskaperna och protokollen från styrelsens möten.

REVISIONSBERÄTELSE

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna, protokollen samt styrelsens förvaltning avseende perioden 2024-01-01 – 2024-12-31 för Bostadsrättsföreningen Tomtebogatan 49, organisationsnummer 716417–8985

Årsredovisningen har upprättats enligt god redovisningssed och revisionen har inte givit anledning till någon anmärkning.

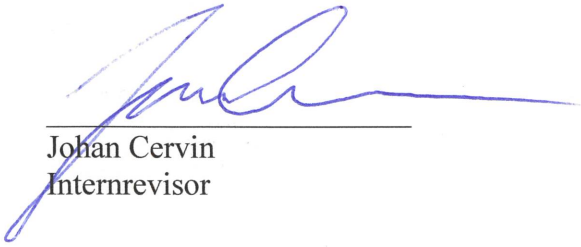
Jag tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställs,

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret

Stockholm 2025-05-09



Johan Cervin
Internrevisor

