

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: 136-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 233656 byte

Hashvärde SHA256:

9721d89369202c8224d194554d92b54383c12bbd8298769340db26118c043abb

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

Signerat av 5:

SAMUEL SÖDERLING

Signerat med BankID 2025-04-07 13:20 Ref: 01960ffa-abab-7c5a-8e6a-e1a313cb9081

CLAES HEDLUND

Signerat med BankID 2025-04-07 17:27 Ref: 019610dc-b111-799b-86ba-0df5847f83b9

PAULINE SETTERWALL

Signerat med BankID 2025-04-08 09:47 Ref: 0196145d-7276-7b6c-9a1a-5ea78dd9234a

Christer Jacob Thordson

Signerat med BankID 2025-04-15 20:03 Ref: 01963a9e-5917-70b1-b0df-f6c04427259a

Hans Peter Lindkvist

Signerat med BankID 2025-04-16 09:33 Ref: 01963d84-0ced-77be-a224-f36b7fd4f602

Årsredovisning

för

BRF Brantingsgatan 23

769618-0426

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Brantingsgatan 23, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades år 2009 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-11. Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mörsaren 3	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med äganderätt till föreningen sedan 2010. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar.

Byggnadens totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1207 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt på 1060 kvm samt 1 lokal med hyresrätt på 75 kvm samt 3 garage om 18 kvm styck.Föreningens garage nr 4 på 18 kvm och nyttjas av föreningen gemensamt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok
13	7	3

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Kontor/Lager	75	2024-09-30

Föreningen har 4 garageplatser samt 2 parkeringsplatser.

Byggnadernas tekniska status

Byggnaden är att anse som genomgående gott skick för byggnadsåret. Föreningen följer en underhållsplan som upprättades under verksamhetsåret 2014 och sträcker sig fram till och med 2028.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:

- Kameral förvaltning inkl. lägenhetsförteckning

Följande har skötts av POS Fastighetsvård AB:

- Fastighetsskötsel

Följande har skötts i egen regi:

- Trädgårdsskötsel

Övriga avtal

- Yttre underhåll - POS Fastighetsvård AB
- Lokalvård - Optimal Trappstädning (fd Mickes fönsterputs och städ AB)
- Hiss - Allhiss AB
- Brandsäkerhetsutrustning - Presto AB

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Telia för fibernät.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stamspolning	2024
OVK genomförd & godkänd	2024
Kärlskåp för rest- och matavfall har installerats på framsidan	2023
Gräsmattan har försetts med ny jord och jämnats ut	2022
Sopkärl för hantering av matavfall har tillkommit	2022
Renovering av fasad, fönster och balkonger	2021
Renovering av rökkanaler	2021
Byte av hissdörrar	2020
Installation av ny fjärrvärmecentral samt reglerventiler	2019
Plantering av häck	2019
Ommålning av källargång samt entré- och garagedörrar	2019
Byte av torkskåp	2018
Byte av avloppsledning samt vattenservis	2016
Byte av röklucka i trapphus	2016
Byte till säkerhetsdörrar	2015
Målning av balkonger samt fönster	2013
Renovering av garagedörrar	2013
Installation av fiber Telia	2013
Förbättringsarbete trädgård	2013
Omläggning av yttertak	2012
Renovering av piskbalkongens glas	2012
Renovering av trapphusen	2011
Omläggning av taket	2011
Rörstambyte	2011
Elstambyte	2011
Installation av fjärrvärme	ca 1996
Omputsning av fasad	ca 1994

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedvanligt underhåll samt stamspolning har genomförts under året. Två träd har planterats på framsidan.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35 st.

Under 2024 har 4 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Samuel Söderling	Ordförande	Omval
Claes Hedlund	Ledamot	Omval
Jacob Thordson	Ledamot	Nyval
Pauline Setterwall	Ledamot	Nyval
Fabian Persson	Suppleant	Omval
Erik Orefelt	Suppleant	Nyval

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden. Utöver detta har mycket löpande skötts via e-post och WhatsApp.

Revisor

Peter Lindqvist - Borev Revision AB	Revisor, ordinarie
Sanna Lindqvist Borev Revision AB	Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedning består av Nils Setterwall (omval)

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-05-22

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	877	871	862	857
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-151	-156	-26	-5 013
Soliditet (%)	89	89	89	85
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)*	671	671	625	625
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 679	3 679	3 679	4 151
Skuldsättning per kvm totalyta *(kr)	3 231	3 231	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)*	76	107	147	0
Räntekänslighet (%)*	6	6	6	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)*	270	238	212	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	79	80	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till 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)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust:

Styrelsen har trots redovisad förlust en positiv syn på föreningens ekonomi. Inkomsterna täcker utgifterna, dvs kassaflödet går ca plus minus noll under 2024. Vi redovisar ett minusresultat med 150 756 kr men detta pga avskrivningar (som inte är likviditetspåverkande). Några större underhållsarbeten ligger inte i planen de närmsta åren men med ökade driftskostnader och ett långsiktigt behov av sparande behöver vi anpassa månadsavgifterna. Med anledning av ovan har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 5% från och med 2025-07-01.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2024.

Lån

Föreningen har lån hos Stadshypotek AB om 3 900 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1% av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 783 183	5 658 692	490 000	-6 873 839	-156 637	33 901 399
Disp av föreg års resultat				-156 637	156 637	0
Förändring under året			107 500	-107 500	-150 756	-150 756
Belopp vid årets utgång	34 783 183	5 658 692	597 500	-7 137 976	-150 756	33 750 643

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-7 137 975
årets förlust	-150 756
	-7 288 731

behandlas så att

Avsättning sker till yttre fond	40 000
Ianspråktagande av yttre fond	-39 318
i ny räkning överföres	-7 289 413
	-7 288 731

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	876 736	871 356
Övriga rörelseintäkter	2	24 611	18 846
Summa rörelseintäkter		901 347	890 202
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-428 802	-384 360
Driftskostnader	4	-260 989	-316 672
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-85 562	-72 416
Personalkostnader	6	-37 652	-34 498
Avskrivningar	7	-203 356	-203 356
Summa rörelsekostnader		-1 016 361	-1 011 302
Rörelseresultat		-115 014	-121 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		530	735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 272	-36 272
Summa finansiella poster		-35 742	-35 537
Resultat efter finansiella poster		-150 756	-156 637
Årets resultat		-150 756	-156 637

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	37 079 927	37 283 283
Summa materiella anläggningstillgångar		37 079 927	37 283 283
Summa anläggningstillgångar		37 079 927	37 283 283
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		155 319	192 528
Övriga fordringar		34 242	38 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 856	17 338
Summa kortfristiga fordringar		207 417	248 097
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		767 277	767 417
Summa kassa och bank		767 277	767 417
Summa omsättningstillgångar		974 694	1 015 514
SUMMA TILLGÅNGAR		38 054 621	38 298 797

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 441 875	40 441 875
Fond för yttre underhåll		597 500	490 000
Summa bundet eget kapital		41 039 375	40 931 875
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 137 975	-6 873 839
Årets resultat		-150 756	-156 637
Summa ansamlad förlust		-7 288 731	-7 030 476
Summa eget kapital		33 750 644	33 901 399
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 950 000	3 900 000
Summa långfristiga skulder		1 950 000	3 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 950 000	0
Leverantörsskulder		46 843	137 921
Skatteskulder		8 623	15 636
Övriga skulder		10 515	8 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		337 996	335 136
Summa kortfristiga skulder		2 353 977	497 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 054 621	38 298 797

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-150 756	-156 637
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		203 356	203 356
Betald skatt		-3 024	12 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		49 576	58 795
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		37 209	-23 353
Förändring av kortfristiga fordringar		-518	-586
Förändring av leverantörsskulder		-91 078	101 337
Förändring av kortfristiga skulder		4 672	12 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-139	148 431
Årets kassaflöde		-139	148 431
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		767 417	618 985
Likvida medel vid årets slut		767 278	767 416

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

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 lokalyresgästen och 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. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnation	100 år

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	662 925	662 925
Hyror lokaler	87 931	82 551
Hyra P-platser	12 000	15 000
Hyra garageplatser	54 000	51 000
Bredband/TV	47 880	47 880
Hyra p-plats moms	12 000	12 000
	876 736	871 356

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 784	3 046
Utdelning Brandkontoret	16 827	15 800
	24 611	18 846

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-50 688	-59 346
Källsortering	0	-4 223
El	-39 586	-35 892
Värme	-236 847	-212 070
Vatten och avlopp	-49 171	-39 340
Sophämtning/renhållning	-29 410	-22 728
Markytor, trädgård	-23 100	-10 760
Öresutjämning	0	-1
	-428 802	-384 360

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-28 979	-27 649
Hisservice	-22 534	-6 704
Övriga fastighetskostnader	-7 430	-110 378
Fastighetsförsäkring	-22 522	-20 763
Kabel-tv	-10 191	-9 546
F-skötsel	-21 484	-23 631
Fastighetsskatt	-53 090	-52 147
Snöröjning	-49 159	-20 049
Bredband	-45 600	-45 806
Öresutjämning	0	1
	-260 989	-316 672

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-18 000	-18 000
Fastighetsförvaltning	-57 622	-45 347
Bankkostnader	-5 077	-3 830
Föreningsavgift	-4 780	-4 780
Förändring res revisionsarvode	717	340
Övri extn kostn	-800	-800
Öresutjämning	0	1
	-85 562	-72 416

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-28 650	-26 250
Sociala avgifter	-9 002	-8 248
	-37 652	-34 498

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-134 560	-134 560
Ombyggnad	-64 643	-64 643
Avskrivn takrenovering	-4 153	-4 153
	-203 356	-203 356

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	32 819 543	32 819 543
Utgående anskaffningsvärde	32 819 543	32 819 543
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 597 755	-1 463 195
Årets avskrivningar enligt plan	-134 560	-134 560
Utgående avskrivning enligt plan	-1 732 315	-1 597 755
Planenligt restvärde vid årets slut	31 087 228	31 221 788
Taxeringsvärde		
Byggnad	14 972 000	14 972 000
Mark	39 788 000	39 788 000
	54 760 000	54 760 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	53 200 000	53 200 000
Lokaler	1 560 000	1 560 000
	54 760 000	54 760 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	6 879 646	6 879 646
Utgående anskaffningsvärde	6 879 646	6 879 646
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-818 151	-749 355
Årets avskrivningar enligt plan	-68 796	-68 796
Utgående avskrivning enligt plan	-886 947	-818 151
Planenligt restvärde vid årets slut	5 992 699	6 061 495
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	11 723 698	11 858 258
Ombyggnad	5 992 699	6 061 495
Mark	19 363 530	19 363 530
	37 079 927	37 283 283

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek- 401295	0,890	2025-09-30	1 950 000	1 950 000
Stadshypotek -401296	0,970	2026-09-30	1 950 000	1 950 000
			3 900 000	3 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 950 000	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 600 000	9 600 000
	9 600 000	9 600 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2025

Pauline Setterwall
Ledamot

Samuel Söderling
Ordförande

Claes Hedlund
Ledamot

Christer Thordson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revisions AB