

Årsredovisning för

Brf Betongarbetaren 15

769635-5002

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Betongarbetaren 15, 769635-5002, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Betongarbetaren 15, med adress Oxelvägen 6, 121 34 ENSKEDEDALEN. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Ekonomiska planen registrades 2020-06-10 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Fastigheten genomgick en total ombyggnad 2018-2020 vilket innebar att antalet lägenheter ökade från 7 till 14 samt att det har tillkommit 3 parkeringsplatser. Bostadsarealen är 686 kvm. Föreningens samtliga 14 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Tomtens areal är 931 kvm. Fastigheten förvärvades 2020-08-15 genom köp av aktierna i Fastigheten Oxelvägen 6 AB och samtidigt tecknades tomträttsavtalet med Stockholms kommun.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 24 210 000 kr varav mark utgör 4 810 000 kr och byggnad utgör 19 400 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Inga skador har skett i föreningen och därav har försäkringsgivare inte gjort nämnvärda höjningar av försäkringspremien.

Leverantörer

Under 2024 har föreningens ekonomi och tekniska förvaltning tagits hand om av Bo Bra Fastighetsförvaltning AB.

Föreningens leverantörer är Ellevio står för eldistribution, Vattenfall är elleverantör,, Stockholm Vatten levererar och sköter vatten/avlopp. Trafikkontoret står för renhållning. Internet- och TV-leverantör är Telia Sverige AB. Föreningen har inte haft några anställda.

Styrelsen

Den ordinarie föreningsstämma hölls den 11 november 2024 bestod styrelsen av tre personer jämte suppleant som valdes.

Ordinarie ledamöter

Eva Jerlin
Andrea Heiskanen
Johan Holmgren

Suppleant

Linda Norberg
Johan Pousette

Revisor

Felix Sundberg

Medlemmar

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Antalet medlemmar per den 31 december 2024 uppgår till 18 personer (f.å. 18 personer).

Årets verksamhet

Styrelsens arbete under 2024 har utgått ifrån att säkerställa föreningens ekonomiska ställning där stor vikt har lagts på att hantera likviditeten på ett vis som tryggar föreningens drift under kommande år.

Styrelsen har säkerställt att löpande kostnader avseende el har hanterats effektivt genom att

tillgodogöra oss ett lågt fast pris från en ny elleverantör där man givet förutsättningarna under året gjort ett lyckat val i relation till utfallet.

Vidare har styrelsen även hanterat föreningens löpande största kostnad i form av ränta. Mot hösten 2024 lyckades föreningen tillgodogöra sig en väsentligt bättre ränta på underliggande lån vilket givetvis bidragit till en fördelaktigare likviditet.

Dock har föreningen under året som gått tyvärr drabbats av fel rörande dräneringen som uppdagades under sommaren 2024. Felet i dräneringen härstammar från ombyggnationen som gjordes 2018-2020 och har i detta fall inneburit att fyra lägenheter i föreningen haft en vattenskada. Under slutet av 2024 har detta åtgärdats i två av lägenheterna medan de övriga 2 planerar att åtgärdas under början av 2025.

Under våren 2025 kommer föreningen att göra en insats genom att dränera om de ytor där tidigare dränering varit felaktig. Givet de insatserna som redan gjort samt kommer att göras har föreningen en exceptionellt god sannolikhet att denna typ av skada inte kan återupprepas.

Ventilationen har visat sig vara undermålig och kommer att åtgärdas under våren 2025.

Finansieringen av detta arbete har gjorts genom en ökning av föreningens befintliga lån vilket givet den lägre räntan ryms inom nuvarande budget och likviditet.

Styrelsen hoppas att årsredovisningen är medlemmarna till belåtenhet.

Framöver fortsätter styrelsen tillsammans med medlemmarna att verka för att föreningens skötsel hanteras väl och att vi håller vår fastighet i lika fint skick även framöver, både inomhus och utomhus.

Slutligen

Till sist hoppas styrelsen att alla medlemmar ställer upp och vårdar våra gemensamma utrymmen, hjälper till vid gemensamma arbetsdagar och därmed bidrar till en ökad trivsel och samvaro med grannar, samtidigt som driftkostnaderna hålls nere.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Total omsättning tkr	903	821	844	
Årsavgifter tkr	765	723	666	272
Årsavgift / kvm	1 115	1 054	971	n/a
Årsavgift av totala intäkt	85%	88%	79%	
Lån tkr	10 613	10 084	10 161	
Lån / kvm	15 471	14 700	14 813	
Lån / kvm bostadsrättsyta	15 471	14 700	14 813	
Reparationer tkr	148	8	12	
Energikostnad / kvm	428	335	380	
Resultat efter finansiella poster tkr	-805	-805	-433	
Eget kapital / tkr	44 653	45 458	45 614	
Soliditet, %	80	82	82	
Taxeringsvärde tkr	24 210	24 210	24 210	
Sparande / kvm	-423	-411		
Räntekänslighet i %	8,5%	7%		

Upplysning id förlust

De framtida ekonomiska åtagandena kommer att minskas genom omläggning av lån till lägre räntekan samt kan behöva finansieras genom ytterligare avgiftshöjningar och kapitaltillskott,

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Förändring	2024-01-01
Insattskapital	46 110 000		46 110 000
Kapitaltillskott	648 520		648 520
Fond för yttre underhåll	109 760	27 440	82 320
	46 868 280	27 440	46 840 840
Balanserat resultat	-1 410 332	-27 440	-1 382 892
Årets resultat	-805 323		
Vid årets slut	44 652 625	-	45 457 948

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-1 410 332
årets resultat	-805 323
Totalt	-2 215 655
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	27 440
balanseras i ny räkning	-2 243 095
Summa	-2 215 655

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	903 063	821 264
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		903 063	821 264
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-706 446	-532 729
Övriga externa kostnader	4	-21 744	-19 889
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-514 972	-514 972
Summa rörelsekostnader		-1 243 162	-1 067 590
Rörelseresultat		-340 099	-246 326
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-465 224	-558 273
Summa finansiella poster		-465 224	-558 273
Resultat efter finansiella poster		-805 323	-804 599
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-805 323	-804 599
Skatter			
Årets resultat		-805 323	-804 599



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	54 647 923	55 162 895
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		218 764	-
Summa materiella anläggningstillgångar		54 866 687	55 162 895
Summa anläggningstillgångar		54 866 687	55 162 895
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		33 637	63 298
Övriga fordringar		12 804	12 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 580	13 330
Summa kortfristiga fordringar		82 021	89 432
Kassa och bank			
Kassa och bank		639 501	345 879
Summa kassa och bank		639 501	345 879
Summa omsättningstillgångar		721 522	435 311
SUMMA TILLGÅNGAR		55 588 209	55 598 206

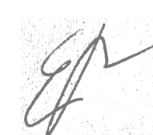
Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser (BRF)		46 758 520	46 758 520
Yttre fond		109 760	82 320
Summa bundet eget kapital		46 868 280	46 840 840
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 410 332	-578 293
Årets resultat		-805 323	-804 599
Summa fritt eget kapital		-2 215 655	-1 382 892
Summa eget kapital		44 652 625	45 457 948
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		10 613 300	10 084 200
Summa långfristiga skulder		10 613 300	10 084 200
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		5 612	-
Leverantörsskulder		268 207	56 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 465	-
Summa kortfristiga skulder		322 284	56 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 588 209	55 598 206



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-805 323	-804 599
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	514 972	514 972
	-290 351	-289 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-290 351	-289 627
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	7 411	-34 371
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	266 227	10 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 713	-313 251
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-218 764	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-218 764	
Finansieringsverksamheten		
Erhållna kapitaltillskott		648 520
Upptagna lån	529 100	
Amortering av låneskulder		-77 175
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	529 100	571 345
Årets kassaflöde	293 623	258 094
Likvida medel vid årets början	345 878	87 784
Likvida medel vid årets slut	639 501	345 878



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter per väsentligt intäktsslag		
Avgifter	765 276	723 046
Parkering	37 000	28 485
Elförbrukning	53 312	69 214
Övriga intäkter	47 475	
Summa	903 063	820 745

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	218 182	198 411
Vatten/avlopp	75 629	56 023
Bredband	40 234	51 142
Renhållning	8 051	
Fastighetsskötsel	85 900	75 000
Reparationer	147 755	7 886
Hissunderhåll	10 545	10 545
Teknisk förvaltning		10 638
Förbrukningsmaterial	54 815	41 988
Trädgård	3 300	33 464
Tomträttsavgäld	44 075	30 300
Fastighetsförsäkring	17 960	17 332
Summa	706 446	532 729

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Bankkostnader	4 004	2 466
Övriga externa kostnader	17 740	17 423
Summa	21 744	19 889

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	465 224	558 273
Summa	465 224	558 273

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	51 497 207	51 497 207
	51 497 207	51 497 207
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 178 314	-1 663 342
-Årets avskrivning enligt plan	-514 972	-514 972
	-2 693 286	-2 178 314
Redovisat värde vid årets slut	48 803 921	49 318 893
Mark	5 844 002	5 844 002
	54 647 923	55 162 895
57 341 209		
Taxeringsvärde		
Byggnad	19 400 000	19 400 000
Mark	4 810 000	4 810 000
Taxeringsvärde totalt	24 210 000	24 210 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10.792.400	10.792.400



Underskrifter

Stockholm 2025-04-10



Ervin Fazlic
Styrelseordförande

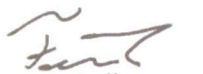


Andrea Heiskanen
Styrelseledamot



Johan Holmgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-04-13



Felix Sundberg
Revisor

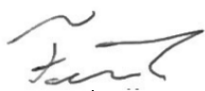
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsen förvaltning i BRF Betongarbetaren 15 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsen tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen samt stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstryker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2025-04-13



Felix Sundberg
Revisor