

Årsredovisning
för
Brf Nybrogatan 57
769623-7283

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har för ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter för föreningens medlemmar.

Föreningen förvärvade 2014 fastigheten Stockholm Guld fisken 18, totalt finns 43 lägenheter och två lokaler. Gymmet Master Training hyr en lokal på 900kvm och den andra lokalen hyrs sedan 2018 av frisörsalongen High Society. Föreningen äger marken.

Fastigheten är försäkrad hos IF via Gallagher.

Föreningen har en underhållsplan upprättad som sträcker sig 2023-2073.

ViRedo AB sköter den ekonomiska förvaltningen och Fastighetsägarna AB sköter den tekniska förvaltningen.

Föreningens lån ligger i Swedbank

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokalhyrorna höjdes med 100 procent av ökningen i konsumentprisindex (KPI), 6,5%.

Avgiften till bostadsrättsinnehavarna höjdes med 10%, 1 januari 2024.

Ett lån på 24 278 390 kronor lades om i augusti med en bindningstid på 3 år och en fast ränta på 2,67 procent.

Inga omfattande renoveringar har gjort under året. Vi har åtgärdat ett par läckande takfönster, lagat kylanläggningen till vinkällaren, tecknat nytt städavtal och bytt försäkringsbolag, vi har även monterat två ledstänger till entrén i nummer 57. Våra kostnader för den tekniska förvaltningen har gått ner betydligt i och med att vi bytt förvaltare från Storholmen till fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets början 62st och vid årets slut 64st. Det har under 2024 skett 4 överlåtelser.

Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Flerårsöversikt (Kr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 373 424	5 902 075	5 573 375	5 112 276
Resultat efter finansiella poster	-679 415	-2 883 621	-811 267	-2 017 888
Resultat exkl avskrivningar	884 949	-1 319 257	753 097	-453 524
Soliditet (%)	81	81	81	81
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	18 135	18 135	18 135	18 135
per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	22 008	22 008	22 008	22 008
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	631	574	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	216	102	-	-
Räntekänslighet (%)	35	38	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	229	236	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	43	42	-	-

Upplysning vid förlust

Förlusten uppstår som en effekt av att redovisningsprinciperna enligt K2 regelverket, då gamla balkonger som aldrig renoverats har totalrenoverats, posten har kostnadsförts. Avskrivningar påverkar också resultatet kraftigt på grund av fastighetens höga anskaffningspris. Föreningen har en underhållsplan för de långsiktiga framtida ekonomiska åtagandena och avsättning sker genom eget sparande, förändringar i kortsiktiga åtaganden såsom räntekostnader och driftkostnader främst finansieras genom justering av medlemsavgifterna. Föreningen hade positivt kassaflöde under verksamhetsåret.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	446 275 000	1 772 337	-12 026 840	-2 883 621	433 136 876
Disposition av föregående års resultat:			-2 883 621	2 883 621	0
Fond för yttre underhåll		1 200 000	-1 200 000		0
ianspråktagande av fond		-1 772 337	1 772 337		0
Årets resultat				-679 415	-679 415
Belopp vid årets utgång	446 275 000	1 200 000	-14 338 124	-679 415	432 457 461

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 338 124
årets förlust	-679 415
	-15 017 539

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll enl. underhållsplanen	1 200 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-270 090
i ny räkning överföres	-15 947 449
	-15 017 539

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 373 424	5 902 075
Övriga rörelseintäkter	2	57 289	95 721
Summa rörelseintäkter		6 430 713	5 997 796
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 293 122	-5 248 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 564 364	-1 564 364
Summa rörelsekostnader		-4 857 486	-6 812 792
Rörelseresultat		1 573 227	-814 996
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148 639	131 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 401 281	-2 199 747
Summa finansiella poster		-2 252 642	-2 068 625
Resultat efter finansiella poster		-679 415	-2 883 621
Resultat före skatt		-679 415	-2 883 621
Årets resultat		-679 415	-2 883 621

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

525 177 062

526 741 426

Summa materiella anläggningstillgångar

525 177 062

526 741 426

Summa anläggningstillgångar

525 177 062

526 741 426

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

112 350

40 777

Övriga fordringar

464 219

408 139

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 508

39 116

Summa kortfristiga fordringar

612 077

488 032

Kassa och bank

Kassa och bank

6 367 920

6 237 582

Summa kassa och bank

6 367 920

6 237 582

Summa omsättningstillgångar

6 979 997

6 725 614

SUMMA TILLGÅNGAR

532 157 059

533 467 040

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		446 275 000	446 275 000
Fond för yttre underhåll		1 200 000	1 772 337
Summa bundet eget kapital		447 475 000	448 047 337
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 338 124	-12 026 840
Årets resultat		-679 415	-2 883 621
Summa fritt eget kapital		-15 017 539	-14 910 461
Summa eget kapital		432 457 461	433 136 876
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	68 478 390	68 400 000
Summa långfristiga skulder		68 478 390	68 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	28 400 000	28 478 390
Leverantörsskulder		183 049	845 617
Skatteskulder		912 000	912 000
Övriga skulder		879 799	852 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		846 360	842 109
Summa kortfristiga skulder		31 221 208	31 930 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		532 157 059	533 467 040

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-679 415

-2 883 621

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 564 364

1 564 364

Betald skatt

-56 080

48 911

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

828 869

-1 270 346

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar

-71 573

1 078 360

Förändring av kortfristiga fordringar

3 608

-1 420

Förändring av leverantörsskulder

-662 568

632 799

Förändring av kortfristiga skulder

32 002

-1 011 726

Kassaflöde från den löpande verksamheten

130 338

-572 333

Årets kassaflöde

130 338

-572 333

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 237 582

6 809 914

Likvida medel vid årets slut

6 367 920

6 237 582

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Från 2020 klassificeras lån till kreditinstitut som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Se vidare not 7 med detaljerad uppställning över föreningens lån till kreditinstitut.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 År

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2024	2023
Årsavgifter	2 778 026	2 525 478
Hysesintäkter lokaler	3 576 018	3 357 216
Fastighetsskatt	19 380	19 380
Övriga intäkter	57 289	95 721
	6 430 713	5 997 795

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El	-196 228	-347 636
Värme	-832 140	-747 729
Fjärrkyla	-43 589	-41 121
Vatten & avlopp	-152 170	-121 715
Renhållning och städning	-276 877	-247 776
Reparation, underhåll och teknisk förvaltning	-608 749	-1 048 528
Fastighetsskatt	-456 000	-456 000
KabelTV/internet	-106 408	-104 484
Revisionsarvoden	-27 563	-25 908
Ekonomisk förvaltning	-102 036	-100 003
Övriga kostnader	-221 272	-141 046
Åtgärder enligt underhållsplan	-270 090	-1 866 482
	-3 293 122	-5 248 428

Not 4 Anställda och personalkostnader

Styrelsen har inte tagit ut arvode för 2024.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	-1 564 364	-1 564 364
	-1 564 364	-1 564 364

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	542 385 066	542 385 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	542 385 066	542 385 066
Ingående avskrivningar	-15 643 640	-14 079 276
Årets avskrivningar	-1 564 364	-1 564 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 208 004	-15 643 640
Utgående redovisat värde	525 177 062	526 741 426
Taxeringsvärden byggnader	190 000 000	190 000 000
Taxeringsvärden mark	183 600 000	183 600 000
	373 600 000	373 600 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB (Publ)	2,280	2028-08-25	20 000 000	20 000 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	2,189	2026-06-17	24 200 000	24 200 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	2,270	2025-09-25	24 200 000	24 200 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	2,670	2027-08-25	24 278 390	24 278 390
Swedbank Hypotek AB (Publ) rörlig ränta	2,970	2025-02-28	4 200 000	4 200 000
			96 878 390	96 878 390

Kortfristiga skulder 28 400 000 28 478 390

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	117 000 000	117 000 000
	117 000 000	117 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiften för de boende höjdes med 5 procent från 1 januari 2025.

Lokalhyrorna höjdes med 100 procent av ökningen i konsumentprisindex (KPI), 1,6%

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Claes Wenthzel
Ordförande

Amirkhon Martinz
Ledamot

Lars Frölund
Ledamot

Jens Hedar
Ledamot

Stefan Hederström
Ledamot

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

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.