

# Årsredovisning 2024

Brf Modellen

716421-3683



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Modellen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-03. Nya stadgar antogs senast 2024.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| BRF Modellen         | 1990    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1978

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 439 kvm. Byggnadernas totalyta är 1439 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elin Johansson             | Ordförande      |
| Jacob Hallsten             | Styrelseledamot |
| Max Josef Lindquist        | Styrelseledamot |
| Sandra Enåsen Due-Pedersen | Styrelseledamot |
| Jenny Östlund              | Suppleant       |
| Liza Berthelsen            | Suppleant       |

### Valberedning

Anna Källen  
Andreas Holmberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Rutger Källen    Internrevisor  
Filip Lidman    Internrevisor



## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-17. Röstning om styrelsens proposition avseende nya stadgar vilka röstades igenom på årsstämman 28 maj 2024.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2055.

## Utförda historiska underhåll

- 2005** ● Målning trapphus och entréer i gatu- och gårdshus. Ny belysning, nya plattor i gatuhusets entré samt renovering av gatuhusets port
- 2006** ● Ny hisskedja
- 2009** ● Nytt styrsystem till hiss
- 2010** ● El på södersidornas stuprör
- 2011** ● Tvättstuga: Ny tvättmaskin
- 2012** ● Injustering av värme. Byte av gruppventiler och termostatventiler på alla radiatorer
- 2013** ● Bredbandsinstallation med fiber
- 2014** ● Målning av södersidornas tak på gatu- och gårdshus  
Stamspolning
- 2015** ● Målning av fönstrens utsida  
Renovering av bakre gården
- 2019** ● Underhåll av innnergård  
Tvättstuga: Byte av filter torktumlare och torkskåp  
Stamspolning
- 2021** ● Tvättstuga: Ny mangel
- 2023** ● Tvättstuga: Ny torktumlare

## Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av fjärrvärmepanna

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen röstade igenom nya stadgar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen tog ett lån på SEK500,000 för att renovera fjärrvärmepannan.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                    | 899    | 902    | 891    | 868    |
| Resultat efter fin. poster                         | -189   | 28     | 218    | 39     |
| Soliditet (%)                                      | 71     | 78     | 79     | 73     |
| Yttre fond                                         | 2 216  | 1 803  | 1 385  | 971    |
| Taxeringsvärde                                     | 68 200 | 68 200 | 68 200 | 58 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 623    | 623    | 619    | 595    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,8   | 98,5   | 99,9   | 98,6   |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 999    | 660    | 669    | 887    |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 999    | 660    | 669    | 887    |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -59    | 96     | 224    | 102    |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 50     | 26     | 24     | -      |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 203    | 185    | 159    | -      |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 58     | 47     | 39     | -      |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 311    | 258    | 223    | -      |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,24   | 4,66   | 1,68   | 1,15   |
| Räntekänslighet (%)                                | 1,60   | 1,06   | 1,08   | 1,49   |

**Soliditet (%)** - eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust om cirka 150 000 kronor för verksamhetsåret 2024, vilket kan jämföras med en vinst om 68 000 kronor under 2023. Förlusten förklaras huvudsakligen av ökade drift- och externa kostnader, som sammanlagt är cirka 206 000 kronor högre än föregående år.

De främsta orsakerna är:

SEK 75 000 har lagts på åtgärder från OCAB i samband med olika skador i fastigheten.

SEK 40 000 har gått till reparationer, bland annat av rören i källaren i gårdshuset.

SEK 20 000 i ökade kostnader för hissreparationer jämfört med föregående år.

SEK 42 000 har lagts på konsultkostnader kopplade till arbetet med vindsprojektet.

Dessa extraordinära kostnader har sammantaget påverkat föreningens resultat negativt under året.

Förändringar i eget kapital

|                         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS |          | DISPONERING AV |            |
|-------------------------|----------------------------------|----------|----------------|------------|
|                         | 2023-12-31                       | RESULTAT | ÖVRIGA POSTER  | 2024-12-31 |
| Insatser                | 3 767                            | -        | -              | 3 767      |
| Fond, yttre underhåll   | 1 803                            | -        | 413            | 2 216      |
| Balkongfond             | 76                               | -        | 4              | 79         |
| Uppskrivningsfond       | 1 154                            | -        | -              | 1 154      |
| Direkt kapitaltillskott | 138                              | -        | -              | 138        |
| Balanserat resultat     | -2 750                           | 28       | -413           | -3 135     |
| Årets resultat          | 28                               | -28      | -189           | -189       |
| Eget kapital            | 4 216                            | 0        | -185           | 4 031      |

Resultatdisposition

|                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:     |               |
| Balanserat resultat                                       | -3 055        |
| Årets resultat                                            | -189          |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-3 244</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |               |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 418           |
| Balanseras i ny räkning                                   | -3 662        |
|                                                           | <b>-3 244</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024          | 2023        |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |               |             |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 899           | 902         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0             | 10          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>899</b>    | <b>911</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |               |             |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -833          | -682        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -112          | -57         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -104          | -104        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 049</b> | <b>-843</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-150</b>   | <b>68</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |               |             |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 6             | 5           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -45           | -45         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-39</b>    | <b>-40</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-189</b>   | <b>28</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-189</b>   | <b>28</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|----------------------------------------------|-----|--------------|--------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |              |              |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |              |              |
| Byggnad och mark                             | 11  | 4 102        | 4 196        |
| Markanläggningar                             | 12  | 296          | 306          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 4 398        | 4 502        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>4 398</b> | <b>4 502</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |              |              |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |              |              |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 5            | 10           |
| Övriga fordringar                            | 13  | 182          | 271          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 73           | 94           |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 260          | 376          |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |              |              |
| Kassa och bank                               |     | 1 057        | 494          |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 057        | 494          |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>1 317</b> | <b>870</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>5 714</b> | <b>5 372</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |               |               |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |               |               |
| Medlemsinsatser                              |     | 3 905         | 3 905         |
| Uppskrivningsfond                            |     | 1 154         | 1 154         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 216         | 1 803         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>7 275</b>  | <b>6 862</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |               |               |
| Balanserat resultat                          |     | -3 055        | -2 674        |
| Årets resultat                               |     | -189          | 28            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 244</b> | <b>-2 646</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>4 031</b>  | <b>4 216</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 1 437         | 950           |
| Leverantörsskulder                           |     | 101           | 62            |
| Skatteskulder                                |     | 3             | 4             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -1            | 0             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 144           | 140           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 684</b>  | <b>1 156</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>5 714</b>  | <b>5 372</b>  |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024  | 2023 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|------|
| Den löpande verksamheten                                                 |       |      |
| Rörelseresultat                                                          | -150  | 68   |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |       |      |
| Årets avskrivningar                                                      | 104   | 104  |
|                                                                          | -46   | 173  |
| Erhållen ränta                                                           | 6     | 5    |
| Erlagd ränta                                                             | -45   | -43  |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -85   | 134  |
| Förändring i rörelsekapital                                              |       |      |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | 116   | -311 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 41    | 35   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 72    | -142 |
| Investeringsverksamheten                                                 |       |      |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0     | 0    |
| Finansieringsverksamheten                                                |       |      |
| Bundet eget kapital                                                      | 0     | 4    |
| Balkongfond                                                              | 4     | 0    |
| Upptagna lån                                                             | 500   | 268  |
| Amortering av lån                                                        | -13   | -281 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | 491   | -9   |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 562   | -152 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 494   | 646  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 1 057 | 494  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Modellen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Byggnad                 | 1 %   |
| Fastighetsförbättringar | 4 %   |
| Markanläggningar        | 2,5 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.



## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2024       | 2023       |
|-----------------------|------------|------------|
| Årsavgifter, bostäder | 856        | 856        |
| Kabel-TV/Bredband     | 38         | 38         |
| Övriga intäkter       | 6          | 8          |
| <b>Summa</b>          | <b>899</b> | <b>902</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024     | 2023      |
|-------------------------|----------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | 0        | 0         |
| Elprisstöd              | 0        | 10        |
| <b>Summa</b>            | <b>0</b> | <b>10</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024       | 2023      |
|------------------------|------------|-----------|
| Fastighetsskötsel      | 0          | 0         |
| Städning               | 51         | 49        |
| Besiktning och service | 87         | 21        |
| Övrigt                 | 0          | 12        |
| <b>Summa</b>           | <b>138</b> | <b>82</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024      | 2023      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Reparationer            | 7         | 16        |
| Bostäder                | 13        | 0         |
| Tvättstuga              | 0         | 47        |
| Dörrar och lås/porttele | 0         | 0         |
| VA                      | 14        | 0         |
| Värme                   | 13        | 0         |
| Hissar                  | 34        | 10        |
| <b>Summa</b>            | <b>81</b> | <b>73</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024     | 2023     |
|--------------|----------|----------|
| VA           | 0        | 5        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>5</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024       | 2023       |
|--------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 72         | 38         |
| Uppvärmning  | 292        | 266        |
| Vatten       | 84         | 67         |
| Sophämtning  | 50         | 40         |
| <b>Summa</b> | <b>497</b> | <b>411</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024       | 2023       |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsförsäkringar | 24         | 21         |
| Bredband               | 62         | 60         |
| Fastighetsskatt        | 31         | 30         |
| <b>Summa</b>           | <b>116</b> | <b>112</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024       | 2023      |
|------------------------------|------------|-----------|
| Förbrukningsmaterial         | 0          | 0         |
| Övriga förvaltningskostnader | 30         | 20        |
| Ekonomisk förvaltning        | 39         | 37        |
| Konsultkostnader             | 42         | 0         |
| <b>Summa</b>                 | <b>112</b> | <b>57</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024      | 2023      |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 45        | 45        |
| Övriga räntekostnader                               | 0         | 0         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>45</b> | <b>45</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |               |               |
| Ingående                                      | 6 833         | 6 833         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>6 833</b>  | <b>6 833</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |               |               |
| Ingående                                      | -2 637        | -2 543        |
| Årets avskrivning                             | -95           | -95           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 732</b> | <b>-2 637</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>4 102</b>  | <b>4 196</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 314</i>  | <i>1 314</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |               |               |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 21 200        | 21 200        |
| Taxeringsvärde mark                           | 47 000        | 47 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>68 200</b> | <b>68 200</b> |

## NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2024       | 2023       |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |            |            |
| Ingående                                      | 395        | 395        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>395</b> | <b>395</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |            |            |
| Ingående                                      | -89        | -79        |
| Årets avskrivning                             | -10        | -10        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-99</b> | <b>-89</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>296</b> | <b>306</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
|------------------------|--------------|------------|
| Skattekonto            | 0            | 0          |
| Övriga fordringar      | 182          | 271        |
| Nabo Klientmedelskonto | 205          | 199        |
| Borgo (räntekonto)     | 852          | 295        |
| <b>Summa</b>           | <b>1 239</b> | <b>765</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7          | 7          |
| El                                                  | 29         | 53         |
| Försäkringspremier                                  | 8          | 7          |
| Bredband                                            | 16         | 15         |
| Förvaltning                                         | 12         | 12         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>73</b>  | <b>94</b>  |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-06-05               | 3,11 %                  | 82                  | 86                  |
| Stadshypotek          | 2025-06-07               | 3,10 %                  | 855                 | 864                 |
| Stadshypotek          | 2025-02-27               | 3,50 %                  | 500                 |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>1 437</b>        | <b>950</b>          |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 437               | 950                 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 372 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8          | 6          |
| El                                                  | 5          | 4          |
| Uppvärmning                                         | 38         | 40         |
| Utgiftsräntor                                       | 4          | 4          |
| Vatten                                              | 14         | 11         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 74         | 74         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>144</b> | <b>140</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 4 859      | 4 859      |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen tog beslut om att höja avgifterna i föreningen med 5% från och med 1 Februari 2025.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Elin Johansson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jacob Hallsten  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Max Josef Lindquist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sandra Enåsen Due-Pedersen  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rutger Källen  
Internrevisor

\_\_\_\_\_  
Filip Lidman  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 09:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.05.2025 15:12

DOCUMENT ID:

rkQua5tDxeg

ENVELOPE ID:

ryOp9YDlxe-rkQua5tDxeg

DOCUMENT NAME:

Brf Modellen, 716421-3683 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                    | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Max Josef Lindquist<br>max.lindquist@hotmail.com          | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 15:20<br>06.05.2025 15:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.137.206  |
| 2. ELIN JOHANSSON<br>elin.johansson93@hotmail.com            | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 15:33<br>06.05.2025 15:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.154.230.222 |
| 3. JACOB HALLSTEN<br>jacobhallsten@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 15:39<br>06.05.2025 15:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.37   |
| 4. SANDRA M E ENÅSEN DUE-PEDERSEN<br>sandra.enasen@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 20:34<br>06.05.2025 20:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.230.179.74   |
| 5. Ulf Filip Lidman<br>filip.lidman@standoutcapital.com      | Signed<br>Authenticated | 08.05.2025 21:07<br>07.05.2025 10:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.124.251.147 |
| 6. Claes Rutger Olof Källén<br>rutger.kallen@hemso.se        | Signed<br>Authenticated | 14.05.2025 09:09<br>14.05.2025 09:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.29.113.102  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Årsredovisning 2024

Brf Modellen

716421-3683



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Modellen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |



# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-03. Nya stadgar antogs senast 2024.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| BRF Modellen         | 1990    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1978

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 439 kvm. Byggnadernas totalyta är 1439 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elin Johansson             | Ordförande      |
| Jacob Hallsten             | Styrelseledamot |
| Max Josef Lindquist        | Styrelseledamot |
| Sandra Enåsen Due-Pedersen | Styrelseledamot |
| Jenny Östlund              | Suppleant       |
| Liza Berthelsen            | Suppleant       |

### Valberedning

Anna Källen  
Andreas Holmberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Rutger Källen    Internrevisor  
Filip Lidman    Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-17. Röstning om styrelsens proposition avseende nya stadgar vilka röstades igenom på årsstämman 28 maj 2024.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2055.

## Utförda historiska underhåll

- 2005** ● Målning trapphus och entréer i gatu- och gårdshus. Ny belysning, nya plattor i gatuhusets entré samt renovering av gatuhusets port
- 2006** ● Ny hisskedja
- 2009** ● Nytt styrsystem till hiss
- 2010** ● El på södersidornas stuprör
- 2011** ● Tvättstuga: Ny tvättmaskin
- 2012** ● Injustering av värme. Byte av gruppventiler och termostatventiler på alla radiatorer
- 2013** ● Bredbandsinstallation med fiber
- 2014** ● Målning av södersidornas tak på gatu- och gårdshus  
Stamspolning
- 2015** ● Målning av fönstrens utsida  
Renovering av bakre gården
- 2019** ● Underhåll av innnergård  
Tvättstuga: Byte av filter torktumlare och torkskåp  
Stamspolning
- 2021** ● Tvättstuga: Ny mangel
- 2023** ● Tvättstuga: Ny torktumlare

## Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av fjärrvärmepanna

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen röstade igenom nya stadgar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen tog ett lån på SEK500,000 för att renovera fjärrvärmepannan.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                    | 899    | 902    | 891    | 868    |
| Resultat efter fin. poster                         | -189   | 28     | 218    | 39     |
| Soliditet (%)                                      | 71     | 78     | 79     | 73     |
| Yttre fond                                         | 2 216  | 1 803  | 1 385  | 971    |
| Taxeringsvärde                                     | 68 200 | 68 200 | 68 200 | 58 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 623    | 623    | 619    | 595    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,8   | 98,5   | 99,9   | 98,6   |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 999    | 660    | 669    | 887    |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 999    | 660    | 669    | 887    |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -59    | 96     | 224    | 102    |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 50     | 26     | 24     | -      |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 203    | 185    | 159    | -      |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 58     | 47     | 39     | -      |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 311    | 258    | 223    | -      |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,24   | 4,66   | 1,68   | 1,15   |
| Räntekänslighet (%)                                | 1,60   | 1,06   | 1,08   | 1,49   |

**Soliditet (%)** - eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust om cirka 150 000 kronor för verksamhetsåret 2024, vilket kan jämföras med en vinst om 68 000 kronor under 2023. Förlusten förklaras huvudsakligen av ökade drift- och externa kostnader, som sammanlagt är cirka 206 000 kronor högre än föregående år.

De främsta orsakerna är:

SEK 75 000 har lagts på åtgärder från OCAB i samband med olika skador i fastigheten.

SEK 40 000 har gått till reparationer, bland annat av rören i källaren i gårdshuset.

SEK 20 000 i ökade kostnader för hissreparationer jämfört med föregående år.

SEK 42 000 har lagts på konsultkostnader kopplade till arbetet med vindsprojektet.

Dessa extraordinära kostnader har sammantaget påverkat föreningens resultat negativt under året.

### Förändringar i eget kapital

|                         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS |          | DISPONERING AV |              |
|-------------------------|----------------------------------|----------|----------------|--------------|
|                         | 2023-12-31                       | RESULTAT | ÖVRIGA POSTER  | 2024-12-31   |
| Insatser                | 3 767                            | -        | -              | 3 767        |
| Fond, yttre underhåll   | 1 803                            | -        | 413            | 2 216        |
| Balkongfond             | 76                               | -        | 4              | 79           |
| Uppskrivningsfond       | 1 154                            | -        | -              | 1 154        |
| Direkt kapitaltillskott | 138                              | -        | -              | 138          |
| Balanserat resultat     | -2 750                           | 28       | -413           | -3 135       |
| Årets resultat          | 28                               | -28      | -189           | -189         |
| <b>Eget kapital</b>     | <b>4 216</b>                     | <b>0</b> | <b>-185</b>    | <b>4 031</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -3 055        |
| Årets resultat      | -189          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 244</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 418           |
| Balanseras i ny räkning              | -3 662        |
|                                      | <b>-3 244</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024          | 2023        |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |               |             |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 899           | 902         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0             | 10          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>899</b>    | <b>911</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |               |             |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -833          | -682        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -112          | -57         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -104          | -104        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 049</b> | <b>-843</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-150</b>   | <b>68</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |               |             |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 6             | 5           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -45           | -45         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-39</b>    | <b>-40</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-189</b>   | <b>28</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-189</b>   | <b>28</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|----------------------------------------------|-----|--------------|--------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |              |              |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |              |              |
| Byggnad och mark                             | 11  | 4 102        | 4 196        |
| Markanläggningar                             | 12  | 296          | 306          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 4 398        | 4 502        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>4 398</b> | <b>4 502</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |              |              |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |              |              |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 5            | 10           |
| Övriga fordringar                            | 13  | 182          | 271          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 73           | 94           |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 260          | 376          |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |              |              |
| Kassa och bank                               |     | 1 057        | 494          |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 057        | 494          |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>1 317</b> | <b>870</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>5 714</b> | <b>5 372</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |               |               |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |               |               |
| Medlemsinsatser                              |     | 3 905         | 3 905         |
| Uppskrivningsfond                            |     | 1 154         | 1 154         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 216         | 1 803         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>7 275</b>  | <b>6 862</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |               |               |
| Balanserat resultat                          |     | -3 055        | -2 674        |
| Årets resultat                               |     | -189          | 28            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 244</b> | <b>-2 646</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>4 031</b>  | <b>4 216</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 1 437         | 950           |
| Leverantörsskulder                           |     | 101           | 62            |
| Skatteskulder                                |     | 3             | 4             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -1            | 0             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 144           | 140           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 684</b>  | <b>1 156</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>5 714</b>  | <b>5 372</b>  |



# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024  | 2023 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|------|
| Den löpande verksamheten                                                 |       |      |
| Rörelseresultat                                                          | -150  | 68   |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |       |      |
| Årets avskrivningar                                                      | 104   | 104  |
|                                                                          | -46   | 173  |
| Erhållen ränta                                                           | 6     | 5    |
| Erlagd ränta                                                             | -45   | -43  |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -85   | 134  |
| Förändring i rörelsekapital                                              |       |      |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | 116   | -311 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 41    | 35   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 72    | -142 |
| Investeringsverksamheten                                                 |       |      |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0     | 0    |
| Finansieringsverksamheten                                                |       |      |
| Bundet eget kapital                                                      | 0     | 4    |
| Balkongfond                                                              | 4     | 0    |
| Upptagna lån                                                             | 500   | 268  |
| Amortering av lån                                                        | -13   | -281 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | 491   | -9   |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 562   | -152 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 494   | 646  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 1 057 | 494  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Modellen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Byggnad                 | 1 %   |
| Fastighetsförbättringar | 4 %   |
| Markanläggningar        | 2,5 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2024       | 2023       |
|-----------------------|------------|------------|
| Årsavgifter, bostäder | 856        | 856        |
| Kabel-TV/Bredband     | 38         | 38         |
| Övriga intäkter       | 6          | 8          |
| <b>Summa</b>          | <b>899</b> | <b>902</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024     | 2023      |
|-------------------------|----------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | 0        | 0         |
| Elprisstöd              | 0        | 10        |
| <b>Summa</b>            | <b>0</b> | <b>10</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024       | 2023      |
|------------------------|------------|-----------|
| Fastighetsskötsel      | 0          | 0         |
| Städning               | 51         | 49        |
| Besiktning och service | 87         | 21        |
| Övrigt                 | 0          | 12        |
| <b>Summa</b>           | <b>138</b> | <b>82</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024      | 2023      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Reparationer            | 7         | 16        |
| Bostäder                | 13        | 0         |
| Tvättstuga              | 0         | 47        |
| Dörrar och lås/porttele | 0         | 0         |
| VA                      | 14        | 0         |
| Värme                   | 13        | 0         |
| Hissar                  | 34        | 10        |
| <b>Summa</b>            | <b>81</b> | <b>73</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024     | 2023     |
|--------------|----------|----------|
| VA           | 0        | 5        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>5</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024       | 2023       |
|--------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 72         | 38         |
| Uppvärmning  | 292        | 266        |
| Vatten       | 84         | 67         |
| Sophämtning  | 50         | 40         |
| <b>Summa</b> | <b>497</b> | <b>411</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024       | 2023       |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsförsäkringar | 24         | 21         |
| Bredband               | 62         | 60         |
| Fastighetsskatt        | 31         | 30         |
| <b>Summa</b>           | <b>116</b> | <b>112</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024       | 2023      |
|------------------------------|------------|-----------|
| Förbrukningsmaterial         | 0          | 0         |
| Övriga förvaltningskostnader | 30         | 20        |
| Ekonomisk förvaltning        | 39         | 37        |
| Konsultkostnader             | 42         | 0         |
| <b>Summa</b>                 | <b>112</b> | <b>57</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024      | 2023      |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 45        | 45        |
| Övriga räntekostnader                               | 0         | 0         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>45</b> | <b>45</b> |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
|---------------------------|--------------|------------|
| Skattekonto               | 0            | 0          |
| Övriga fordringar         | 182          | 271        |
| Nabo Klientmedelskonto    | 205          | 199        |
| Borgo (räntekonto)        | 852          | 295        |
| <b>Summa</b>              | <b>1 239</b> | <b>765</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7          | 7          |
| El                                                  | 29         | 53         |
| Försäkringspremier                                  | 8          | 7          |
| Bredband                                            | 16         | 15         |
| Förvaltning                                         | 12         | 12         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>73</b>  | <b>94</b>  |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-06-05               | 3,11 %                  | 82                  | 86                  |
| Stadshypotek          | 2025-06-07               | 3,10 %                  | 855                 | 864                 |
| Stadshypotek          | 2025-02-27               | 3,50 %                  | 500                 |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>1 437</b>        | <b>950</b>          |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 437               | 950                 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 372 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8          | 6          |
| El                                                  | 5          | 4          |
| Uppvärmning                                         | 38         | 40         |
| Utgiftsräntor                                       | 4          | 4          |
| Vatten                                              | 14         | 11         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 74         | 74         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>144</b> | <b>140</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 4 859      | 4 859      |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen tog beslut om att höja avgifterna i föreningen med 5% från och med 1 Februari 2025.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Elin Johansson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jacob Hallsten  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Max Josef Lindquist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sandra Enåsen Due-Pedersen  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rutger Källen  
Internrevisor

\_\_\_\_\_  
Filip Lidman  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 14:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.05.2025 15:12

DOCUMENT ID:

HJZOT9FPeel

ENVELOPE ID:

r1e\_acYvgll-HJZOT9FPeel

DOCUMENT NAME:

Brf Modellen, 716421-3683 - Ej undertecknad årsredovisning 2024.pdf

17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                               | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Claes Rutger Olof Källén<br>rutger.kallen@hemso.se   | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 21:12<br>06.05.2025 21:11 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.230.184.9    |
| 2. Ulf Filip Lidman<br>filip.lidman@standoutcapital.com | Signed<br>Authenticated | 14.05.2025 14:29<br>14.05.2025 13:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.124.251.147 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed