



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rörstrand 29 - 37

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 1998-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LERAN 8, 9 och 12	2000	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927-1929 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 110 bostadsrätter om totalt 7 870 kvm och 13 lokaler om 2 688 kvm.

Byggnadernas totalyta är 10 558 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena-Karin Lifvenhjel

Marianne Vult Von Steijern

Håkan Andreasson

Thomas Rieger

Minette Öhman

Camilla Edberg

Nina Björkman Larsson

-Samtliga styrelsemedlemmar har genomgått styrelseutbildning och blivit godkända.

Ordförande

Styrelseledamot

Styrelseledamot

Styrelseledamot

Styrelseledamot

Suppleant

Suppleant

Valberedning

Ylva Lööf

Rikard Claughton

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Anna Lemmel	Revisor	We Audit
Henrik Danckwardt	Internrevisor	
Margareta Herthelius	Internrevisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
 - Projekt för gemensamhetsel har färdigställts.
 - Renovering av balkong i 37an mot Rörstrandsgatan har genomförts.
 - Stambyte av 5 stammar har genomförts.
 - Undercentralen har sanerats för asbest i samband med byte av rör.
 - Byte av elservis vilket innebär att alla elserviser nu är utbytta.
 - Byte av entrédörrar hos lokalhyresgäster och byte av rutor till energibesparande glas.
 - Byte av fläkt och don i tvättstugan samt rensning av ventilationen.
- 2023**
 - Projekt för gemensamhetsel har påbörjats.
 - Samtliga termostater till elementen har bytts ut och ett nytt värmesystem har installerats. Detta kommer att innebära minskad och jämnare värmeförbrukning.
- 2020-2023**
 - Samtliga stammar har filmats och utifrån detta kommer stammar att löpande renoveras
 - En inspektion av fasaderna och kungsbalkongerna har genomförts.
- 1998-2022**
 - Renovering av samtliga fönster.
 - Omläggning av gårdarna.
 - Renovering av tätskikt och gårdsmiljö innergården.
 - Omläggning av tak.
 - Byte av el-stammar.
 - Installation av balkonger och terrasser mot innergården.
 - Stadsnät för internet.
 - Uppvärmning av stuprör.
 - Ny hiss Rörstrandsgatan 29.
 - Renovering av lokal Porslinsfabriken i samband med byte av hyresgäst.
 - Tre lokaler byggdes om till lägenheter på nedre botten i byggnaden med ingång från Rörstrandsgatan.

1998-2022 ● -En stor översyn av byggnadens brandskydd.

Planerade underhåll

2025 ● Stammar, fasad och målning kommer att genomföras i enlighet med underhållsplanen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Sveriges BostadsrättCentrun AB

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheterna är från 1927-1929 och har placerats i grön klass av Stockholms Stadsmuseum, en klass som innebär att de har ett högt kulturhistoriskt värde. Trapphusen har originalmålade tak- och väggmålningar och andra tidstypiska detaljer.

Fastigheterna har ett marknadsvärde på cirka 1 miljard kronor. Föreningen är skuldfri och har högsta möjliga värdering när det gäller ekonomiska nyckeltal såsom soliditet, likviditet mm. Föreningen äger marken som byggnaderna är uppförda på.

Genom god ekonomi och attraktiv boendemiljö har styrelsen ambitionen att bli en av de mest ansedda och högst rankade bostadsrättsföreningarna i Stockholm. Föreningen vill också ligga i framkant kring åtgärder som bidrar till hållbarhet och bättre miljö. Ett starkt varumärke skapar mervärde och långsiktighet för föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning

15 st 1 rum och kokvrå

5 st 1 rum och kök

56 st 2 rum och kök

25 st 3 rum och kök

11 st 4 rum och kök

1 st 7 rum och kök

Föreningen har 30 garageplatser samt 30 personliga cykelplatser för uthyrning.

Föreningen hade vid årets slut 110 medlemmar (bostadsrätter). Under året har en hyresrätt omvandlats till bostadsrätt.

Fastighetsförvaltning

Marianne Vult von Steijern jobbar som samordnare för föreningens räkning för samtliga underhålls-, renoverings- och skadefrågor. Arbetet innefattar bl.a. att administrera, leda och samordna alla projekt i fastigheten, nyckelhantering, rapportering på alla styrelsemöten, hantering av försäkringsfrågor, telefonjour för boende, uppdatera hemsidan, informera boende, mäklarkontakter, kontakt med myndigheter, förvaring av bokföring och korrespondens mm. Hon har för detta arbete erhållit en ersättning motsvarande en halvtidslön på 25 000 kr per månad som anställd. Från 1 oktober 2024 övergick Marianne till att fakturera motsvarande lön från eget bolag. Under 2025 kommer arbetet med att byta ut stammar och rör att kräva en ökad arbetsinsats och arbetstiden går därmed upp i tid från 50 % till 80 % för att projektleda arbetet. Ersättningen ökar proportionerligt under tiden och motsvarar en lön på 80 % dvs 40 000 kr.

Avgifter och andrahandsuthyrning

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pant-sättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Under perioden har 3 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar. Styrelsen följer Hyresnämndens praxis för andrahandsuthyrningar. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har fortsatt god ekonomi med låga avgifter. Under året har en hyresrätt omvandlats till bostadsrätt. Överskottet från försäljningen av lägenheten har redovisats mot eget kapital. Intäkten från försäljning av hyresrätten resulterade i att vi kunde amortera vårt lån och vi är därmed skuldfria.

Föreningen visar en vinst på 123 706 kr i jämförelse med föregående års resultat på 829 605 kr. Kostnader för drift och skötsel samt underhåll och reparationer är högre än föregående år. Totalt har investeringar gjorts med ca 4 560 984 kr i främst stammar och energibesparande åtgärder.

Under året har vi färdigställt projektet med gemensamhetsel, vilket innebär att vi nu har individuell mätning och debitering (IMD). Byte av gamla entrédörrar och komplettering med energibesparande glas har inneburit att vi minskat värmeläckaget i husets gemensamma ytor, vilket kommer att leda till en lägre energianvändning.

Vår underhållsplan från 2021 har reviderats och omarbetats av vår nuvarande förvaltare och lagts in i Planima där vi årligen kommer att göra en uppdatering av vad som genomförts, vad som ligger i planen framåt samt uppdatering av uppskattade kostnader.

Under 2025 kommer arbetet med att byta ut stammar och rör att intensifieras. Utöver stammar ska bl a en del av fasaden åtgärdas, tätskikt renoveras samt utsatta fönster målas. Det innebär en ökad kostnad för underhåll och föreningen budgeterar därmed en förlust om -265 216 kr för 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 158 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 162 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser varav 2 andrahandsöverlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 282 551	7 747 933	7 362 922	7 153 697
Resultat efter fin. poster	123 706	829 605	-57 659	-385 553
Soliditet (%)	98	96	96	96
Yttre fond	9 789 433	10 726 343	11 396 421	11 888 242
Taxeringsvärde	406 600 000	406 600 000	406 600 000	351 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	375	338	354	333,5
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	35,5	33,9	36,1	36,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	410	429	473
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	305	305	353
Sparande per kvm totalyta, kr	241	294	212	212
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65*	26	41	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	142	147	151
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	27	20	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	275*	195	208	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	4,35	-	-
Räntekänslighet (%)	-	1,21	-	-

Soliditet (%) - justerat 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.

Totala kostnader för el (totalt 269 491 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

* Då föreningen från och med 2024 köper in all el blir siffrorna för 2024 inte jämförbart med tidigare år då beräkningen enbart tar hänsyn till kostnaden för elinköpen och inte intäkterna vid försäljning.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	98 722 147	-	1 284 395	100 006 542
Upplåtelseavgifter	26 488 723	-	9 461 921	35 950 644
Fond, yttre underhåll	10 726 343	-2 156 710	1 219 800	9 789 433
Balanserat resultat	-2 216 059	2 986 315	-1 219 800	-449 544
Årets resultat	829 605	-829 605	123 706	123 706
Eget kapital	134 550 759	0	10 870 022	145 420 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	770 256
Årets resultat	123 706
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 219 800
Totalt	-325 839

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	119 197
Balanseras i ny räkning	-206 642

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 282 551	7 747 932
Övriga rörelseintäkter	3	24 413	95 893
Summa rörelseintäkter		8 306 964	7 843 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 771 610	-3 978 175
Övriga externa kostnader	9	-606 894	-294 417
Personalkostnader	10	-528 357	-461 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 297 670	-2 163 179
Summa rörelsekostnader		-8 204 531	-6 897 348
RÖRELSERESULTAT		102 433	946 477
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		169 817	23 864
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-148 544	-140 736
Summa finansiella poster		21 273	-116 872
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		123 706	829 605
ÅRETS RESULTAT		123 706	829 605

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	136 577 335	134 238 525
Markanläggningar	13	95 519	0
Maskiner och inventarier	15	211 703	287 415
Pågående projekt	14	67 640	303 619
Summa materiella anläggningstillgångar		136 952 198	134 829 558
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 952 198	134 829 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		601 549	249 084
Övriga fordringar	16	1 966 406	2 604 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	135 534	116 010
Summa kortfristiga fordringar		2 703 489	2 969 666
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 157 827	2 022 320
Summa kassa och bank		8 157 827	2 022 320
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 861 316	4 991 986
SUMMA TILLGÅNGAR		147 813 514	139 821 545

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 957 186	125 210 870
Fond för yttre underhåll		9 789 433	10 726 343
Summa bundet eget kapital		145 746 619	135 937 213
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-449 544	-2 216 059
Årets resultat		123 706	829 605
Summa ansamlad förlust		-325 839	-1 386 454
SUMMA EGET KAPITAL		145 420 781	134 550 759
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	3 225 056
Leverantörsskulder		635 061	328 198
Skatteskulder		28 470	80 640
Övriga kortfristiga skulder		409 083	488 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 320 120	1 147 995
Summa kortfristiga skulder		2 392 734	5 270 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 813 514	139 821 545

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	102 433	946 477
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 297 670	2 163 179
	2 400 103	3 109 656
Erhållen ränta	169 817	23 864
Erlagd ränta	-152 487	-139 846
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 417 433	2 993 674
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-469 713	-74 748
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	350 947	-204 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 298 667	2 714 014
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 420 310	-1 773 765
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 420 310	-1 773 765
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	10 746 316	0
Amortering av lån	-3 225 056	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 521 260	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 399 617	940 249
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 382 463	3 442 214
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 782 080	4 382 463

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rörstrand 29 - 37 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, kabel-tv, 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	1,6 - 20 %
Maskiner och inventarier	4 - 8 %
Installationer	5,06 %
Markanläggningar	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 636 344	2 662 056
Balkongavgift	40 764	0
Hysesintäkter bostäder	362 018	434 016
Hysesintäkter lokaler	391 752	386 436
Hysesintäkter lokaler, moms	3 236 080	3 016 049
Hysesintäkter garage	822 000	762 600
Hysesintäkter förråd	36 875	48 125
Hysesintäkter övr objekt	1 200	0
Deb. fastighetsskatt	9 540	10 809
Deb. fastighetsskatt, moms	268 936	292 978
Bredband	5 880	5 880
El, moms	395 137	0
Uppvärmning, moms	11 496	11 496
Nycklar/lås vidarefakturerings	12 029	0
Fakturerade kostnader	0	65 909
Pantsättningsavgift	10 266	10 500
Överlåtelseavgift	8 478	7 878
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	1 421	0
Andrahandsuthyrning	32 286	30 401
Vidarefakturerade kostnader	0	2 800
Öres- och kronutjämnings	0	-1
Summa	8 282 551	7 747 932

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	6 120	61 420
Övriga erhållna bidrag	9 810	0
Övriga intäkter	8 483	34 473
Summa	24 413	95 893

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	33 300
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	15 000
Städning enligt avtal	164 082	175 960
Besiktningar	13 607	0
Hissbesiktning	12 806	15 580
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	60 503
Brandskydd	48 025	63 411
Gårdkostnader	56 849	40 324
Gemensamma utrymmen	0	5 918
Sophantering	10 452	0
Serviceavtal	16 876	17 941
Mattvätt/Hyrmattor	80 637	84 553
Förbrukningsmaterial	10 256	11 655
Summa	413 590	524 145

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	-18 638	0
Installationer	0	11 115
Hyreslägenheter	6 000	0
Bostadsrättslägenheter	29 000	34 498
Hyreslokaler	23 496	12 878
Tvättstuga	0	2 881
Dörrar och lås/porttele	13 335	39 261
Övriga gemensamma utrymmen	0	470
VVS	35 183	-35 145
Elinstallationer	4 462	5
Hissar	36 967	49 782
Fasader	0	36 372
Garage/parkering	0	3 776
Vattenskada	31 524	0
Skador/klotter/skadegörelse	52 583	18 081
Summa	213 913	173 975

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	60 961	-3 125
Hyreslägenheter	0	9 534
Stambyte	0	76 088
VVS	0	97 298
Ventilation	48 498	0
Elinstallationer	9 738	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	-62 955
Summa	119 197	116 839

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	682 315	272 046
Uppvärmning	1 789 909	1 496 872
Gas	3 200	0
Vatten	427 408	288 738
Sophämtning/renhållning	108 504	110 219
Grovsopor	38 116	60 382
Summa	3 049 452	2 228 257

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	111 960	104 650
Kabel-TV	173 083	152 715
Bredband	100 225	92 038
Fastighetsskatt	590 190	585 557
Summa	975 458	934 959

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 843	4 246
Tele- och datakommunikation	10 556	5 954
Juridiska åtgärder	0	35 814
Revisionsarvoden extern revisor	65 424	-10 810
Styrelseomkostnader	0	22 958
Fritids och trivselkostnader	16 213	4 968
Föreningskostnader	116 340	56 110
Förvaltningsarvode enl avtal	102 469	98 168
Överlåtelsekostnad	10 737	9 192
Pantsättningskostnad	13 909	9 435
Administration	13 190	23 827
Konsultkostnader	246 764	24 675
Bostadsrätterna Sverige	8 450	8 450
Övriga externa kostnader	0	1 431
Summa	606 894	294 417

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	115 000	96 800
Lön - fastighetsskötare	100 000	1 720
Löner till tjänstemän	190 266	260 000
Arbetsgivaravgifter	123 091	103 056
Summa	528 357	461 576

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	148 544	140 371
Dröjsmålsränta	0	241
Övriga räntekostnader	0	124
Summa	148 544	140 736

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	181 015 514	179 336 496
Årets inköp	4 620 855	1 679 018
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 636 368	181 015 514
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-46 776 989	-44 620 813
Årets avskrivning	-2 282 044	-2 156 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-49 059 033	-46 776 989
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	136 577 335	134 238 525
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 379 322</i>	<i>50 379 322</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde mark	288 600 000	288 600 000
Summa	406 600 000	406 600 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	98 389	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 389	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 870	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 870	0
Utgående restvärde enligt plan	95 519	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	303 619	0
Anskaffningar under året	0	303 619
Färdigställt under året	-235 979	0
Vid årets slut	67 640	303 619

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	305 488	118 610
Inköp	-62 955	186 878
Utgående anskaffningsvärde	242 532	305 488
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 073	-11 070
Avskrivningar	-12 756	-7 003
Utgående avskrivning	-30 829	-18 073
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	211 703	287 415

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	302 316	242 029
Skattefordringar	39 837	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	2 400
Transaktionskonto	877 405	1 292 322
Borgo räntekonto	746 848	1 067 821
Summa	1 966 406	2 604 572

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	22 889	31 220
Förutbet försäkr premier	48 825	43 604
Förutbet kabel-TV	40 465	41 186
Förutbet bredband	22 155	0
Upplupna intäkter	1 200	0
Summa	135 534	116 010

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2024-12-31	4,89 %		3 225 056
Summa			0	3 225 056
Varav kortfristig del			0	3 225 056

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	85 574	49 643
Uppl kostnad Värme	242 956	254 635
Uppl kostn räntor	0	3 943
Uppl kostn vatten	59 800	49 685
Uppl kostnad Sophämtning	39 308	28 409
Uppl kostnad arvoden	72 600	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 811	0
Förutbet hyror/avgifter	752 365	761 680
Övriga uppl kostn och förutb int	44 706	0
Summa	1 320 120	1 147 995

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 500 000	38 500 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har ytterligare en hyresrätt omvandlats till bostadsrätt med ett nettoförsäljningsvärde på 7 375 950 kr.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Håkan Andreasson
Styrelseledamot

Lena-Karin Lifvenhjelm
Ordförande

Marianne Vult Von Steijern
Styrelseledamot

Minette Öhman
Styrelseledamot

Thomas Rieger
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

We Audit
Anna Lemmel
Auktoriserad revisor

Henrik Danckwardt
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 10:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 14:44

DOCUMENT ID:

H1Z74o51lgx

ENVELOPE ID:

BJmVj5kegl-H1Z74o51lgx

DOCUMENT NAME:

Brf Rörstrand 29 - 37, 769603-3369 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MINETTE ÖHMAN minette.ohman@stenvallvet.se	Signed Authenticated	30.04.2025 14:45 30.04.2025 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.110.166
2. Elsa Kristina Marianne Vult von Steijern marianne@onsease.se	Signed Authenticated	30.04.2025 14:47 30.04.2025 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 217.69.153.175
3. HÅKAN ANDREASSON hakan.jt.andreasson@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 15:12 30.04.2025 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 5.158.72.89
4. Lena-Karin Lenis Lifvenhjelms lklifvenhjelms@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:13 30.04.2025 16:13	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.78.106
5. Thomas Åke Rieger thomas.rieger@advania.coma	Signed Authenticated	01.05.2025 09:28 01.05.2025 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 217.69.153.160
6. Carl Henrik Georg Danckwardt henrik.danckwardt@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 10:40 01.05.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.37
7. ANNA LEMMEL anna.lemmel@weaudit.se	Signed Authenticated	02.05.2025 10:19 02.05.2025 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.173.70

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37, org.nr. 769603-3369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm per det datum som framgår av våra digitala signaturer

Digital signatur

.....

Anna Lemmel
Auktoriserad revisor

Digital signatur

.....

Henrik Danckwardt
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 10:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 14:44

DOCUMENT ID:

HJXXVo5Jleg

ENVELOPE ID:

rJeQVo5Jllg-HJXXVo5Jleg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Rörstrand 29 - 37 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Henrik Georg Danckwardt henrik.danckwardt@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2025 10:42 01.05.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.37
2. ANNA LEMMEL anna.lemmel@weaudit.se	 Signed Authenticated	02.05.2025 10:17 02.05.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.173.70

* 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