

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Bäfvern 20

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bäfvern 20, med säte i Hedvig Eleonora församling, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 augusti 2017.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av två separata byggnader, gathus och gårdshus, med totalt 26 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 2 258 kvm.

Fastighetsavgift

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder. Fastighetsavgiften per lägenhet är 1 630 kr för 2024.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 116 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 30 000 000 kr och markvärdet är 86 000 000 kr. Värdeår är 1940.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal med NABO avseende Teknisk Administrativ Förvaltning för underhåll/stöd av en 50-årig underhållsplan. Föreningens medlemmar delar på ansvaret för fastighetsskötsel fransett städning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna göras med 0,3% på fastighetens taxeringsvärde inklusive mark men då vi nu har en underhållsplan så sätter vi av enligt snittet på den 50-åriga planen (vilket är ett högre belopp).

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8. Föreningen har ett kvarvarande lån och det löper ut 2025-03-01 då vi kommer att slutbetala det med användandet av nettokassan.

Arvode

Enligt föreningsstämman beslutades att styrelsen ersättes med 50 000 kr att fritt fördelas inom styrelsens ledamöter och suppleanter.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Styrelse

Styrelsen hade från årsstämman den 24 maj 2023 följande sammansättning:

Ledamöter

Mårten Berg	ordförande
Hans Ramel	vice ordförande
Marina Stagh	
Aleksandra Czechowska	
Thomas Hartman	
Kristina Svärd	

Suppleanter

Fredrik Lindberg
Jesper Linderholm

Styrelsen hade från årsstämman den 4 juni 2024 följande sammansättning:

Ledamöter

Dag Hassler	ordförande
Hans Ramel	vice ordförande
Marina Stagh	
Eric Wallin	

Suppleanter

Helene Stolpe

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer

Andreas Holman	extern ordinarie revisor
Joakim Häll	extern suppleant

Valberedning

Inger Söderbom Sammankallande
Linda Gustavson-Nameth

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Färdigställandet av trapphusen och förråd.
- * Entréporten mot gatan har bytts och ett nytt inpasseringssystem har installerats.
- * Entreprenören av de två nyproducerade vindslägenheterna har åtgärdat en del felaktigheter i entreprenaden. Tyvärr är inte alla felaktigheter åtgärdade varför arbetet fortsätter in i 2025.
- * Skador från 2023 års vattenläcka har åtgärdats
- * En fälla för gnagare har installerats på utgående avlopps/dagvattenledning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 40 medlemmar (38 medlemmar årsskiftet 2023). Två överlåtelse har ägt rum.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 096	1 090	1 090	1 076
Resultat efter finansiella poster	-2 328	-5 152	-8 752	-292
Soliditet (%)	62,33	65,40	89,56	86,59
Balansomslutning	7 861	10 182	13 188	14 438
Belåningsgrad (%)	21	21	30	48
Fastighetslån/kvm (kr)	292	315	512	830
Kassa/kvm (kr)	1 723	3 141	5 149	5 266
Årsavgifter/kvm (kr)	497	494	554	546
Sparande per kvm (kr/kvm)	-153	-166	0	0
Räntekänslighet (%)	0,63	0,64	0,00	0,00
Energikostnad/kvm (kr)	247	248	0	0
Årsavgifter/tot. rörelseint (%)	95,25	94,90	0,00	0,00
Årets res. exkl avskrivning (kr)	-2 264	-5 088	0	0

Nyupplåtna lägenheter påverkar jämförbarheten mellan åren
Ingen lokalyta finns
Nyckeltal som är nya 2023 nollmarkeras för tidigare år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Summan av föreningens tillgångar alternativt skulder och eget kapital.

Belåningsgrad (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till bokfört värde för byggnad och mark.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Kassa/kvm

Föreningens likvida medel dividerat med BOA. Innefattar även klientmedel som ligger som Övrig fordran.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningen har de senaste åren använt likviden från en försäljning av två råvindar till en omfattande upprustning av fastigheten. Då föreningen redovisar enligt K2 måste kostnaden för denna upprustning belasta resultaträkningen medans intäkterna bokas direkt på balansräkningen som upplåtelseavgifter, vilket resulterat i att föreningen bokföringstekniskt ackumulerat stora förluster. Se vidare kommentarer i not 1. Föreningens likviditet är god med en utgående nettokassa på 3 889 410 kr.

På årsstämman 2024 beslutades att ianspråkta 4 735 677 kr ur fonden för yttre underhåll vilket var ett felaktigt beslut då det resulterade i ett negativt fondsaldo. I årets redovisning har vi därför korrigerat ianspråktagandet så att den utgående fondbalansen blev noll.

Förändringar i eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 649	19 895	1 120	-10 853	-5 152	6 659
Disposition av föregående års resultat:		174	-1 120	-4 032	5 152	174
Årets resultat					-2 328	-2 328
Belopp vid årets utgång	1 649	20 069	0	-14 885	-2 328	4 505

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 884 569
årets förlust	-2 328 205
	-17 212 774

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	750 915
ianspråkats fond för yttre underhåll	-750 915
i ny räkning överföres	-17 212 774
	-17 212 774

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 095 634	1 090 260
Övriga rörelseintäkter		66	11 541
Summa rörelseintäkter		1 095 700	1 101 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 032 844	-6 043 519
Övriga externa kostnader	4	-403 862	-183 366
Personalkostnader	5	-65 000	-120 475
Avskrivningar		-64 314	-64 314
Summa rörelsekostnader		-3 566 020	-6 411 673
Rörelseresultat		-2 470 320	-5 309 872
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		152 842	166 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 727	-8 725
Summa finansiella poster		142 115	157 648
Resultat efter finansiella poster		-2 328 205	-5 152 225
Årets resultat		-2 328 205	-5 152 225

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

3 073 060

3 137 374

Summa materiella anläggningstillgångar

3 073 060

3 137 374

Summa anläggningstillgångar

3 073 060

3 137 374

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

113 967

Övriga fordringar

7

455 240

1 213 797

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

92 806

63 252

Summa kortfristiga fordringar

548 046

1 391 016

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

3 061 000

0

Summa kortfristiga placeringar

3 061 000

0

Kassa och bank

Kassa och bank

546 193

5 653 840

Summa kassa och bank

546 193

5 653 840

Summa omsättningstillgångar

4 155 239

7 044 856

SUMMA TILLGÅNGAR

7 228 299

10 182 230

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 718 071	21 544 071
Fond för yttre underhåll		0	1 120 557
Summa bundet eget kapital		21 718 071	22 664 628
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 884 569	-10 852 901
Årets resultat		-2 328 205	-5 152 225
Summa fritt eget kapital		-17 212 774	-16 005 126
Summa eget kapital		4 505 297	6 659 502
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	666 750
Summa långfristiga skulder		0	666 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	659 750	0
Leverantörsskulder		1 661 048	2 334 442
Övriga skulder		0	1 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	402 204	520 238
Summa kortfristiga skulder		2 723 002	2 855 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 228 299	10 182 230

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 328 205

-5 152 224

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

64 314

64 314

Förändring skatteskuld/fordran

4 244

3 269

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

-2 259 647

-5 084 641

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

128 800

-142 355

Förändring av kortfristiga skulder

-792 726

2 446 998

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 923 573

-2 779 998

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital

174 000

0

Förändring av skulder till kreditinstitut

-7 000

-301 028

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

167 000

-301 028

Årets kassaflöde

-2 756 573

-3 081 026

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

6 645 983

9 727 009

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 889 410

6 645 983

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2023:1 och BFNAR 2016:10 /K2/ om årsredovisning i mindre företag. I K2 omkostnadsförs alla renoveringar jmf med K3 där renoveringar kapitaliseras och skrivs av under objektets livslängd.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,5 %
Fiberinvestering	10,0 %
Avloppsrör	5,0 %
Fönsterrenovering	2,5 %
Gårdsmuren	2,5 %

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst/förlust (under Fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (under Bundet eget kapital). Enligt stadgarna skall föreningen varje år avsätta minst 0,3% av taxeringsvärdet till en fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 043 659	1 045 620
Kabel-tv och bredband	51 975	44 640
	1 095 634	1 090 260

I årsavgiften ingår värme, el och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trivselåtgärder	0	9 208
Fastighetsskötsel	9 219	0
Snöröjning/sandning	8 661	2 165
Kostnader i samband med städdagar	50	440
Hisservice/besiktning	11 388	2 750
Besiktningsskostnader	190 793	62 273
Reparationer	263 259	500 210
Hissreparationer	12 196	26 814
Planerat underhåll	1 700 096	4 735 677
Fastighetsel	73 097	94 411
Uppvärmning	442 637	390 651
Vatten och avlopp	43 059	39 103
Avfallshantering	57 570	65 167
Försäkringskostnader	48 761	43 816
Självrisker	50 050	0
Serviceavtal	5 250	0
Kabel-tv	15 388	14 454
Bredband	44 640	44 640
Förbrukningsinventarier	56 490	11 740
Förbrukningsmaterial	240	0
	3 032 844	6 043 519

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	42 380	39 725
Telefoni	243	0
Datorkommunikation	1 631	0
Bygglovsavgifter	4 630	0
Porto	180	0
Föreningsgemensamma kostnader	1 468	1 382
Revisionsarvode	26 000	21 000
Ekonomisk förvaltning	51 683	40 624
Bankkostnader	2 550	1 550
Konsultarvoden	219 100	10 156
Juridisk konsultation	0	58 500
Underhållsplan	37 640	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 020	5 020
Övriga poster	11 337	5 409
	403 862	183 366

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	50 000	99 500
Sociala avgifter	15 000	20 975
	65 000	120 475

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	3 211 795	3 211 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	3 211 795	3 211 795
Ingående avskrivningar byggnader	-1 195 990	-1 131 676
Årets avskrivningar	-64 314	-64 314
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 260 304	-1 195 990
Ingående värde mark	1 121 569	1 121 569
Utgående värde mark	1 121 569	1 121 569
Utgående redovisat värde	3 073 060	3 137 374
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	86 000 000	86 000 000
	116 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde bostäder	116 000 000	116 000 000
	116 000 000	116 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	159 950	205 334
Skattefordran	12 076	16 320
Avräkningskonto förvaltare	282 217	992 143
Andra kortfristiga fordringar	997	0
	455 240	1 213 797

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek lån 540613	1,09	2025-03-01	659 750	666 750
Kortfristig del av låneskuld			-659 750	0
			0	666 750
Kortfristig del av låneskuld			659 750	0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	599	0
Styrelsearvoden	42 000	92 000
Sociala avgifter	16 728	28 906
Revision	20 000	14 000
Fastighetsel	7 318	18 102
Fjärrvärme	58 292	63 200
Avfallskostnader	5 477	18 898
Vatten- och avlopp	2 335	6 530
Förutbetalda avgifter	233 334	77 813
Telefoni	21	0
Juridisk konsult	0	58 500
Reparationer	0	79 789
Underhåll	0	62 500
Konsultarvode	16 100	0
	402 204	520 238

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 170 000	2 170 000
	2 170 000	2 170 000

Stockholm 2025-

Dag Hassler
Ordförande

Hans Ramel

Marina Stagh

Eric Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Holman
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Bäfvern_20.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-24 12:22:30

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDREAS HOLMAN (19860423XXXX) Revisor	2025-04-24 12:22:30
 Dag Hassler (19560608XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-18 10:39:43
 CARL ERIC MIKAEL WALLIN (19910918XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 15:27:25
 Marina Stagh (19431107XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-24 09:31:56
 HANS RAMEL (19641128XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-17 13:23:31



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Bäfvern_20.pdf (1238546 byte)

745D7342F9AD75A8A97B84B8C0F60BC05335607599FF338022F86BD8473C95F61B883433C9F3ACD8CD59
5D783B80FF1216368EE7D93F86C4FB1768ACF50E5C47

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support