

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Gyllene Ratten

769625-1466



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Gyllene Ratten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Vi följer en underhållsplan. Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering av lån sker enligt plan.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-08-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen är en s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Amortering av lån på 3 miljoner skedde vid omförhandling av lån.
- Avgiftshöjning skedde med 5% per 1 april 2024. Detta på grund av höjda räntekostnader och övriga kostnader. Avser första höjningen sedan starten 2014.
- Avskrivning har skett av en kortfristig fordran på 394.000 sek från 2017 som förlust. Vi har ej kunnat härleda var fordran kommer ifrån.
- Avtal har tecknats med PRESTO Brandsäkerhet AB för vårt brandsäkerhetsarbete med rökluckor.
- Elavtal med vintersäkrat pris (dec-mars) med Fortum Markets AB har tecknats till 270330.
- Hjärtstartare hyrs och har satts upp i entré mot innergården Wendela Hebbes gata 12.
- Markskötsel har skötts internt via trädgårdsgruppen.
- Omförhandling och förlängning av tre lån:
9,432,572 sek, ffd 240330, förlängd till 250330 med ränta 4,11%, 5,919,424 sek, ffd 240430, förlängd till 250430 med ränta 4,11%.
24,752,764 sek, ffd 241030, förlängd med 10,000,000 sek, förlängd till 261030 med ränta 2,70%,
14,752,764 sek, förlängd till 271030 med ränta 2,73%.
- Pulverbrandsläckare 6 kg:s har inköpts och satts upp i alla fem entréer.
- Serviceavtal har tecknats med Miljöhuset AB för underhåll av våra sopkasuner.
- Tillsammans med vår grannförening Brf Fruängsporten har laddboxar för elbilar installerats i vårt gemensamma garage. Vår andel av kostnaden är 297,500 sek varav 50% (148,750) kommer att betalas till oss som bidrag från Naturvårdsverket.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, till stor del beror det på kostnaden för avskrivningar för fastigheten. Föreningen har haft ett positivt kassaflöde under ett par år som har genererat ett kassaöverskott, vilket gör att styrelsen beslutade att amortera av en del i samband med de lån som omförhandlades 2024. Under 2024 höjde föreningen avgifterna med 5%.

Styrelsen

Stefan Hanqvist	Ordförande
Lasarus Triantafillidis	Vice Ordf.
Rita Töresson	Kassör
Eduardu Ruso	Ledamot
Gunnar Björkander	Ledamot
Lars Johansson	Ledamot
Evelina Husak	Ledamot
Jihad Daoud	Suppleant
Lars Nilsson	Suppleant
Sana Sewring	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Bert Paulström
Oscar Sang

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie, Extern	Grant Thornton
Örjan Karlsson	Suppleant, Extern	Grant Thornton

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2024-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gyllene Ratten 2	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2035.

Fullvärdesförsäkring finnes via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarnas ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 196 m2, varav 6 313 m2 utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt.

Föreningen har 18 parkeringsplatser i garage och 46 st utomhus.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 342	5 108	5 047	5 079	5 452
Resultat efter finansiella poster	-2 052	-1 145	-1 572	-760	-350
Soliditet (%)	79,0	78,0	78,0	76,6	76,6
Årsavgifter/kvm boyta (kr)	756	713	713	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	89	86	89	0	0
Lån/kvm boyta (kr)	7 419	7 924	7 953	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	6 509	6 952	6 977	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	63	188	150	0	0
Räntekänslighet (%)	10	11	11	0	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	188	189	176	0	0

Boyta 6 313 kvm, lokaler 883 kvm och totalyta 7 196 kvm enligt taxeringsbesked 2022.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal fr.o.m. räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för 2021-2020.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	190 602 115	6 147 161	-13 734 852	-1 144 616	181 869 808
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 611 250	-1 611 250		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 144 616	1 144 616	0
Årets resultat				-2 051 700	-2 051 700
Belopp vid årets utgång	190 602 115	7 758 411	-16 490 718	-2 051 700	179 818 108

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-16 490 717
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 611 250
Årets resultat	-2 051 700
	-16 931 167

Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-16 931 167
	-16 931 167

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 341 816	5 107 902
Övriga rörelseintäkter	3	13 963	113 449
Summa rörelseintäkter		5 355 779	5 221 351
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 954 073	-2 880 466
Övriga externa kostnader	5	-834 331	-467 923
Personalkostnader	6	-220 164	-209 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 467 357	-2 467 357
Summa rörelsekostnader		-6 475 925	-6 025 057
Rörelseresultat		-1 120 146	-803 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130 992	48 282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 062 546	-389 192
Summa finansiella poster		-931 554	-340 910
Resultat efter finansiella poster		-2 051 700	-1 144 616
Resultat före skatt		-2 051 700	-1 144 616
Årets resultat		-2 051 700	-1 144 616

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	222 678 969	225 146 326
Pågående nyanläggningar	8	238 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		222 916 969	225 146 326
Summa anläggningstillgångar		222 916 969	225 146 326
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 299	15 883
Övriga fordringar		60 550	395 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	285 071	224 349
Summa kortfristiga fordringar		349 920	635 710
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 964 550	7 348 165
Summa kassa och bank		4 964 550	7 348 165
Summa omsättningstillgångar		5 314 470	7 983 875
SUMMA TILLGÅNGAR		228 231 439	233 130 201

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 602 115	190 602 115
Fond för yttre underhåll		7 758 411	6 147 161
Summa bundet eget kapital		198 360 526	196 749 276
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 490 717	-13 734 851
Årets resultat		-2 051 700	-1 144 616
Summa fritt eget kapital		-18 542 417	-14 879 467
Summa eget kapital		179 818 109	181 869 809
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	31 316 046	6 687 606
Summa långfristiga skulder		31 316 046	6 687 606
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	15 522 208	43 336 156
Leverantörsskulder		563 308	358 201
Skatteskulder		26 178	26 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	985 590	852 251
Summa kortfristiga skulder		17 097 284	44 572 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 231 439	233 130 201

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 051 700	-1 144 616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 467 357	2 467 357
Betald skatt	-72	-2 446

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

415 585 1 320 295

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	11 584	-12 583
Förändring av kortfristiga fordringar	333 778	13 038
Förändring av leverantörsskulder	205 107	-74 054
Förändring av kortfristiga skulder	73 840	-35 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 039 894	1 211 459

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-238 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-238 000	0

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-3 185 508	-185 508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 185 508	-185 508

Årets kassaflöde

-2 383 614 1 025 951

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	7 348 165	6 322 214
Likvida medel vid årets slut	4 964 551	7 348 165

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpats.

Avskrivningar	2024	2023
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 670 979	4 502 112
Hyror, p-plats/garage	415 200	414 800
Uteblivna hyror, garage/p-plats	-800	-400
Avgift andrahandsupplåtelse	26 152	2 188
Kabel-TV/Bredband	104 400	104 400
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	23 211	21 405
Övrig nettoomsättning	102 674	63 398
	5 341 816	5 107 903

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag	0	92 085
Övriga intäkter	13 963	21 364
	13 963	113 449

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, material	84 552	45 326
Fastighetsskötsel enligt avtal	74 116	77 330
Fastighetsskötsel, beställning	60 232	86 658
Snöröjning, sandning m m	127 045	122 190
Trädgårdsskötsel	12 989	6 115
Marskötsel enligt avtal	0	56 250
Marskötsel beställningar	0	18 369
Städning enligt avtal	208 128	124 222
Städning, beställningar	0	15 656
Tillsyn/besiktning	12 488	13 740
Bevakning, jour, utryckning	6 711	4 285
Serviceavtal	51 030	1 246
Serviceavtal hiss	0	21 250
Reparation	124 079	74 550
Planerat underhåll	40 438	28 818
El	357 391	469 772
Fjärrvärme	599 108	594 483
Vatten och avlopp	399 282	292 417
Sophämtning/renhållning	134 825	165 161
Fastighetsförsäkringar	98 824	90 734
Tomträttsavgäld	445 900	452 026
Kabel-TV/Bredband	102 783	106 778
Fastighetsskatt	13 089	13 089
Avläsning medieförbrukning	1 063	0
	2 954 073	2 880 465

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fakturerade överlåtelse-/pansättningsavgifter	31 559	27 484
Förvaltningskostnader	335 868	366 659
Telefon/Internet	7 569	16 567
Revisionsarvoden	24 375	23 125
Övriga externa kostnader	40 151	34 089
Konstaterade förluster	394 809	0
	834 331	467 924

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2024	2023
Styrelse och internrevisor	176 484	167 500
Sociala kostnader	43 680	41 811
	220 164	209 311

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 735 700	246 735 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 735 700	246 735 700
Ingående avskrivningar	-21 589 374	-19 122 017
Årets avskrivningar	-2 467 357	-2 467 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 056 731	-21 589 374
Utgående redovisat värde	222 678 969	225 146 326
Taxeringsvärden byggnader	157 000 000	157 000 000
Taxeringsvärden mark	69 000 000	69 000 000
	226 000 000	226 000 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp laddstolpar	238 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 000	0
Utgående redovisat värde	238 000	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	70 422	63 613
Förutbetalda kostnader, Exploateringskontoret	111 475	111 475
Förutbetalda kostnader, Bredband	10 300	10 300
Förutbetalda kostnader, Bostadsrätterna	7 880	7 880
Förutbetalda kostnader, Stadshypotek	81 081	31 081
Förutbetalda kostnader, övrigt	3 913	0
	285 071	224 349

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	4,11	2025-03-30	9 432 572	12 432 572
Handelsbanken	2,10	2026-03-30	6 748 790	6 873 114
Handelsbanken	4,11	2025-04-30	5 904 128	5 965 312
Handelsbanken	2,73	2027-10-30	14 752 764	24 752 764
Handelsbanken	2,70	2026-10-30	10 000 000	0
			46 838 254	50 023 762
Kortfristig del av långfristig skuld			15 336 700	43 150 648

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 185 700	56 185 700
	56 185 700	56 185 700

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	404 968	411 580
Upplupna löneskulder	96 600	96 600
Beräknade upplupna socialavgifter	30 352	30 352
Upplupna räntekostnader	225 699	66 531
Upplupna värmekostnader	73 696	89 205
Upplupna elkostnader	40 470	51 291
Upplupna revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupna vatten & avloppskostnader	68 774	75 404
Upplupna kostnader sophämtning	17 899	16 288
Upplupna kostnader snöröjning	12 132	0
	985 590	852 251

Stockholm 2025-

Stefan Hanqvist
Ordförande

Gunnar Björkander
Ledamot

Lars Johansson
Ledamot

Lasaros Triantafillidis
Ledamot

Rita Töresson
Ledamot

Eduard Rusu
Ledamot

Evelina Husak
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

RITA TÖRESSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 326d20739a1eaf[...]19379961bb8f3

IP: 178.78.xxx.xxx

2025-04-16 08:16:01 UTC



Per Stefan Hanqvist (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: bfec9d8201903[...]6bab3be79a9c6

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-04-17 05:32:55 UTC



LARS ERIK JOHANSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 31253d9259e024[...]2479d70b5211f

IP: 178.78.xxx.xxx

2025-04-17 06:21:25 UTC



LASAROS TRIANTAFILLIDIS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: cbcc77818e4588[...]6a020cbb3fcc1

IP: 178.78.xxx.xxx

2025-04-17 16:10:15 UTC



Bengt Evert Gunnar Björkander (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 86b6141223d9a8[...]6285998d66ecb

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-17 17:32:03 UTC



MARIUS EDUARD RUSU (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 00f095ed9f9633[...]754bf555cac91

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-18 07:54:24 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EVELINA HUSAK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: fe76f554256725[...]d9bac686269ab

IP: 103.94.xxx.xxx

2025-04-20 12:18:58 UTC



CLAS NIKLASSON

Extern Revisor

Serienummer: 10c9b05405041b[...]0f891b0afa348

IP: 194.14.xxx.xxx

2025-04-25 13:35:05 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.