

Årsredovisning

Brf Pastellen 1

769617-1771

Styrelsen för Brf Pastellen 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-13 och förvärvade fastigheten 2009-10-01. Fastigheten består av 22 lägenheter, varav 4 hyresrätter och 18 bostadsrätter. Totalytan är 1 000 m².

Föreningen är en äkta förening. Marken arrenderas med tomträtt och omförhandlas nästa gång 2034.

Underhållsplan som sträcker sig till 2040 finns.

STYRELSEN

Anton Ahlenius, ordförande (ordinarie ledamot)

Elisabeth Frisk (ordinarie ledamot)

Robin Marklund (ordinarie ledamot)

Emelie Sigfridsson (ordinarie ledamot)

Sofie Ursäter (suppleant)

Thomas Persson-Brännström (suppleant)

REVISOR

Brf Revisorerna valdes till revisor för bostadsrättsföreningen.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03 samt en extrastämma 2024-06-17 för att fastställa beslut om stadgeändring.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 8 protokollförda möten under året.

Under 2022 så fick vi reda på att det planeras för ett hus här intill. Fastighet Enskede Gård 1:1 Johanneshov Dnr 2021-01343. Vi har inte hört/sett något mera om när byggstart kommer att ske.

Vi påbörjade en radonundersökning i slutet av året som blir klar under kvartal ett 2025.

Under året trädde det nya Tomträttsavtalet i kraft. Höjningen kommer successivt att öka under 5 år för att landa på 213 800 kr årligen.

Medlemsinformation

STATUS VID RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Vid årets slut hade bostadsrättsföreningen totalt 29 medlemmar fördelade på 18 lägenheter.

Antalet bostadsrätter uppgick vid årets slut till 18 stycken och antalet hyresrätter till fyra (4) stycken. Bostadsrättsföreningen har inga (0) lokaler för uthyrning.

Under året har en (1) överlåtelse/lägenhetsförsäljning skett.
Under året så har två (2) av bostadsrätterna varit uthyrd i andra hand

Bostadsrättsföreningen är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av ECA Redovisning och förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen har under det aktuella räkenskapsåret haft Jensen Drift & Underhåll AB för husets tekniska förvaltning

UTBLICK FÖR 2025

Fortsatt försöka se till att planteringarna är lite trevligare.

Anordna städ kväll/dag både på vår och höst. Dels för att vi ska veta vilka som bor i vårt hus, där vi gärna ser att det inte bara är styrelsen som är aktiv och medverkar.

Vi har två lån som ska skrivas om under 2025 och att vi håller koll på om vi ska binda det lån som vi nu har på rörlig ränta.

I höst behöver vi göra en ny Energideklaration.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 148	1 029	953	901
Resultat efter finansiella poster	-143	-196	-206	-218
Soliditet %	46	46	47	47
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	962	869	798	712
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	10 036	10 176	10 216	10 255
Räntekänslighet/%	9	10	11	11
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	289	250	219	222
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	70	70	68	66
Sparande (kr) per kvadratmeter	114	61	51	39
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 063	12 230	12 278	12 326

Brf-yta: 832 m²

Totalyta: 1000 m²

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Av förlusten på -148 749 kr ingår avskrivningar på 256 756 kr. Det innebär att föreningen gjorde ett likvidmässigt positivt resultat för året. Avgifterna höjdes med 12% från januari 2025 för att fortsätta möta ökade kostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 724 005	1 132 563	-15 447 042	-195 586
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-195 586	195 586
Årets resultat				-142 677
Belopp vid årets utgång	23 724 005	1 132 563	-15 642 628	-142 677

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-15 642 628
Årets resultat	-142 677
<i>Summa</i>	<i>-15 785 305</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-15 785 305
<i>Summa</i>	<i>-15 785 305</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 148 252	1 029 302
Övriga rörelseintäkter	3	–	4 147
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 148 252	1 033 449
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-904 447	-858 156
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-256 756	-256 756
Summa rörelsekostnader		-1 161 203	-1 114 912
Rörelseresultat		-12 951	-81 463
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		952	718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 678	-114 841
Summa finansiella poster		-129 726	-114 123
Resultat efter finansiella poster		-142 677	-195 586
Resultat före skatt		-142 677	-195 586
Årets resultat		-142 677	-195 586

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 992 986	19 240 178
Inventarier, verktyg och installationer	6	176 532	186 096
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>19 169 518</i>	<i>19 426 274</i>
Summa anläggningstillgångar		19 169 518	19 426 274
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		225 228	195 567
Övriga fordringar		47	428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 386	85 689
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>317 661</i>	<i>281 684</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		331 493	258 988
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>331 493</i>	<i>258 988</i>
Summa omsättningstillgångar		649 154	540 672
SUMMA TILLGÅNGAR		19 818 672	19 966 946

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 724 005	23 724 005
Fond för yttre underhåll		1 132 563	1 132 563
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>24 856 568</i>	<i>24 856 568</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 642 628	-15 447 042
Årets resultat		-142 677	-195 586
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-15 785 305</i>	<i>-15 642 628</i>
Summa eget kapital		9 071 263	9 213 940
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 750 536	8 134 757
Summa långfristiga skulder		4 750 536	8 134 757
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 384 981	2 040 760
Leverantörsskulder		111 992	89 925
Skatteskulder		70 820	68 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		429 080	419 186
Summa kortfristiga skulder		5 996 873	2 618 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 818 672	19 966 946

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 951	-81 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	256 756	256 755
Erhållen ränta	952	-
Erlagd ränta	-130 678	-114 123
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>114 079</i>	<i>61 169</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-35 978	-820
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	34 404	74 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112 505	134 616
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-40 000
Årets kassaflöde	72 505	94 616
Likvida medel vid årets början	258 988	164 372
Likvida medel vid årets slut	331 493	258 988

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20/33/50 år

Not 2	Intäkter	2024	2023
	Hysesrätter	272 003	246 089
	Bostadsrätter	800 032	723 120
	Fibernet	55 296	55 296
	Panter och överlåtelse	2 409	966
	Övriga intäkter	4 884	3 831
	Andrahandsuthyrning	13 628	–
	Summa	1 148 252	1 029 302

Not 3	Övriga intäkter	2024	2023
	Elstöd	–	4 147
	Summa	–	4 147

Not 4	Driftskostnader	2024	2023
	Värme	184 049	171 209
	Elkostnader	24 500	25 750
	Vatten och avlopp	80 725	52 910
	Fastighetsförsäkring	41 782	33 423
	Fastighetsskatt	35 860	34 958
	Tomträttsavgäld	132 500	78 658
	Avfallshantering	31 452	29 472
	Reparation och underhåll	9 470	39 921
	Fastighetsskötsel	84 843	96 163
	Ersättningar till revisor	14 063	20 625
	Kabel-TV	15 516	16 855
	Ekonomisk förvaltning	57 329	70 315
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	71 234	68 996

Städning	22 260	21 825
Gård	2 466	6 015
Bredband/Fibernet	77 904	75 379
Öresutjämning	-1	-
Reparation och underhåll av fastighet	5 260	7 168
Övriga förvaltningskostnader	13 235	8 515
Summa	904 447	858 157

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 258 483	22 258 483
	Utgående anskaffningsvärden	22 258 483	22 258 483
	Ingående avskrivningar	-3 018 305	-2 771 113
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-247 192	-247 192
	Utgående avskrivningar	-3 265 497	-3 018 305
	Redovisat värde	18 992 986	19 240 178

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	318 750	318 750
	Utgående anskaffningsvärden	318 750	318 750
	Ingående avskrivningar	-132 654	-123 090
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 564	-9 564
	Utgående avskrivningar	-142 218	-132 654
	Redovisat värde	176 532	186 096

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Lån med förfalldatum inom ett år klassificeras som kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Belopp 2024	Belopp 2023
Nordea 26126	0,95%	2026-09-16	2 789 776	2 789 776
Nordea 69925	2,81%	2026-10-21	1 960 760	2 040 760
Nordea 59008	1,12%	2025-01-22	2 500 000	2 500 000
Nordea 75054	1,24%	2025-05-21	2 884 981	2 884 981
Summa skulder			10 135 517	10 175 517
Kommande års amortering			40 000	40 000
Summa kortfristig skuld			5 384 981	2 040 760

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 430 900	10 430 900
	Summa ställda säkerheter	10 430 900	10 430 900

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Anton Alenius

Elisabeth Frisk

Emelie Sigfridsson

Sofie Ursäter

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

Johan Wahlström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 09:45

SENT BY OWNER:

Eva Fandén Bodén · 04.05.2025 16:15

DOCUMENT ID:

BkgKtllSgex

ENVELOPE ID:

S1FKUeBexe-BkgKtllSgex

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Pastellen 1 20240101-20241231.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELISABETH FRISK lisafrisk11@gmail.com	Signed	04.05.2025 16:30	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.05.2025 16:28	High	Swedish BankID
2. ANTON ALENIUS anton@ahlenius.nu	Signed	04.05.2025 17:29	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.05.2025 17:28	High	Swedish BankID
3. EMELIE SIGFRIDSSON emelie.sigfridsson@live.com	Signed	05.05.2025 08:27	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2025 08:26	High	Swedish BankID
4. SOFIE URSÅTER sofieu@hotmail.com	Signed	05.05.2025 09:23	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2025 09:08	High	Swedish BankID
5. JOHAN WAHLSTRÖM info@brfrevisorerna.se	Signed	05.05.2025 09:45	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2025 09:31	High	Swedish BankID

* 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 Pastellen 1, org.nr. 769617-1771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen 2024 för Bostadsrättsföreningen Pastellen 1,. Enligt min 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. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Mina 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pastellen 1 år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 eller tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Wahlström

Brf Revisorerna Stockholm AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 09:44

SENT BY OWNER:

Brf Revisorerna · 05.05.2025 09:44

DOCUMENT ID:

Skm883k8gge

ENVELOPE ID:

B1ZUI2yIxlG-Skm883k8gge

DOCUMENT NAME:

Pastellen 1 revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOHAN WAHLSTRÖM	Signed	05.05.2025 09:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/03/04)
info@brfrevisorerna.se	Authenticated	05.05.2025 09:44	Low	IP: 5.150.232.70

* 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