



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Rättstjärnan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Rättstjänaren med säte i Nyköping org.nr. 719000-0880 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adresser Brunnsgatan 47-49 och Tinghusplatsen 4.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rättstjänaren 8	1958-09-30	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Sörmland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	54
3	förråd	11
20	p-platser	0
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 926
7	garageplatser	0
Totalt 57 objekt		1 991

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 5 st 2 rok, 7 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kent Andersson	Ordförande	2024-04-02	2024-12-31
Martti Ahokas	Ordförande		
Margareta Hodt	Ledamot		
Cecilia Andersson	Ledamot	2024-04-02	2024-12-31
Robert Palm	Ledamot		
Adam Carlsson	Suppleant		

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Helena Nilsson och Eva Rosén med Oskar Nilsson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Eva Rosén (sammanställande), Martti Ahokas, Anette Falk samt Tommy Manninen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-02. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-04.

Installation av solcellspaneler

Montage av solceller startade under dec 2023, leverans och installation utfördes av Sesol, anläggning startas upp och produktionen kom igång våren 2024.

Mobilstation Tak

Styrelsen har i dec 2023 ingått avtal med Net4Mobility HB om uthyrning av plats på tak för mobilstationer. Avtalstiden löper under 10 år from 2024-06-01 tom 2034-05-31. Byggnationen blev försenad och preliminär byggstart är våren 2025.

Nybyggnation Rättstjänaren 9

Under 2024 har inget hänt vad det gäller nybyggnation på granntomten. Vi förlorade målet i Mark- och miljööverdomstolen, januari-21.

De tog ej hänsyn till vår oro för ökad trafik, olyckor samt försämrade ljudmiljö. Vi har ej heller hört något från Lantmäteriet som

ska besluta om gemensamhetsanläggningen, dvs den in- och utfart som ska anläggas för Rättstjänaren 9 över vår tomt upp till Tingshusplatsen. Enligt kommunen kan våra parkeringsplatser utmed mur och stängsel vara kvar och det bör med andra ord stå i avtalet. Lantmäteriet bestämmer också om eventuell ersättning.

Föreningen kan ta in en egen värderingsman. Om föreningen inte är nöjd med ersättningen så får vi överklaga till Mark- och miljödomstolen.

Underhåll

Arbete med ventilationskontroll (OVK) har fortsatt under 2024 då kontrollen ej blev godkänd. Flera olika åtgärder har gjorts under året med förbättringar av både frånluft och tilluft. Ny frånluftsfläkt har installerats på vinden, fler spaltventiler har kompletterats i alla lägenheter. Ny OVK-besiktning skedde i slutet av november och nu är den godkänd.

På årsstämman 2024-04-02 deltog 14 medlemmar.

Föreningen har en 30 årig underhållsplan vilken uppdaterades senast 2024-02-27, där åren 2024–2033 belystes. Föreningens underhållsplan ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Föreningens medlemmar tar hand om skötseln av trädgården. Säsongen startar på vårstäddagen. Därefter klipper medlemmar gräset, gräsklippningslista finns, och andra trädgårdsintresserade medlemmar rensar och vattnar rabatterna. Säsongen avslutas på höststäddagen.

Övrig föreningsinformation

Nytt gruppanslutningsavtal för bredband och tv har tecknats med Telenor, kommer igång i februari-2025. Vi får högre internethastighet, 500/500 samt 20 kanaler till samma kostnad som tidigare.

Medlemsinformation har gått till medlemmarna via mejl/postfack vid 5 tillfällen under året.

Det är fler som har deltagit på föreningens aktivitets- och städdagar, 4 maj och 12 oktober. Man kan anteckna sig för någon av de gemensamma arbetsuppgifterna och utföra dem vid annat tillfälle om man inte kan delta.

Styrelsens medlemmar har varit delaktiga i visningar av lokaler inför kommande arbeten, kontroller, kontakter per telefon/mejl med projektledare etc, samt möten med medlemmar utifrån olika frågor.

Större genomförda åtgärder:

Årtal	Åtgärd
1998	Stambyte av vertikala rörstammar, badrum och ventilation
2003	Putsning av fasad och nya inglasade balkonger
2003	Fönsterbyte
2012	Säkerhetsdörrar
2013	Fjärrvärmepåväxlare
2014	Stamspolning
2015	Utbyte av källarbelysning
2015	Byte till termostatventiler på radiatorer
2015	Byte avstängningsventiler på kall- och varmvattenledningarna
2015	Utbyte av befintliga galvaniserade kallvattenledningar
2015	Byte av cirkulationspump
2015	Isolering och märkning av samtliga avstängningsventiler
2015	Takomläggning
2015	Nya rökluckor och isolering av delar av vinden
2016	Helrenovering av tvättstuga med ny maskinpark
2016	Ny belysning i tvättstugerummen
2016	Installation liten mangel
2017	Ny rörelsestyrd LED-armatur
2017	Byte av inkommande kallvattenledning samt vattenmätare
2018	Upprustning garage, byte garageportar, byte all el och belysning, LED-armaturer med närvarosensor
2020	Stambyte av horisontell avloppsstam samt relining (skummetoden) av avloppsstam inom två lägenheter samt ut till trottoaren
2022	Stambyte horisontellt omgjord till strumpmetod till lägenhet 1
2023	Epoximålning av källargolv och entre Brunnsgatan 47. Målning av dörrar väggar och tak i källaren.
2023	Installation av solpaneler
2024	Byte av den ena frånluftsfläkten på vinden och komplettering av spaltventiler i alla lägenheter.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

Leverantör

HSB Södermanland
Tunaberg Entreprenad(vår)
MR Sörmland (höst)
Vattenfall
Vattenfall
Vattenfall
Bravida
Telenor
Länsförsäkringar Sörmland

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Yttre skötsel (snöröjning)
Yttre skötsel (snöröjning)
Elavtal, el och nät
Fjärrvärme
Årlig besiktning och service av fjärrvärmecentralen
Serviceavtal för el och VS
Bredband, tv
Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg

Fire Safe Sverige AB Brandskydd
Palmblads Tvätt & Kyl Serviceavtal tvättstuga

Som förvaltare har styrelsen fungerat. Trappstädning har ombesörjts av Christina Svall och Cecilia Andersson.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Stamspolning av avloppsrör.
Byte av cirkulationspump värme.
Byte av styr- och reglerenhet, vatten och värme.
Golvläggning entre 47:an
Målning av trapphusen
Ordna egen sopsortering inom fastigheten.
Byte av elmätare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	104	159	234	194	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 337	2 375	2 217	2 468	2 485
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 403	2 441	2 279	2 537	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	0
Energikostnad, kr/kvm	291	263	236	242	0
Årsavgifter, kr/kvm	650	641	621	621	547
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	87	84	88	0
Totala intäkter, kr/kvm	735	717	717	689	0
Nettoomsättning, tkr	1 432	1 419	1 419	1 365	1 364
Resultat efter finansiella poster, tkr	-73	45	243	216	114
Soliditet, %	32	31	34	30	27

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt räntekostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 104 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 8% fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	199 781	0	0	199 781
Underhållsfond, kr	904 938	0	51 723	956 661
S:a bundet eget kapital, kr	1 104 719	0	51 723	1 156 442
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 190 578	45 485	-51 723	1 184 340
Årets resultat, kr	45 485	-45 485	-72 998	-72 998
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 236 063	0	-124 721	1 111 342
S:a eget kapital, kr	2 340 782	0	-72 998	2 267 784

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 98 277 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 236 063
Årets resultat, kr	-72 998
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	98 277
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 111 342

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 111 342
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 431 617	1 418 601
Övriga rörelseintäkter		22 167	391
Summa Rörelseintäkter		1 453 784	1 418 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 047 015	-981 925
Övriga externa kostnader	Not 4	-15 829	-11 959
Personalkostnader	Not 5	-135 640	-126 944
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-180 778	-152 089
Summa Rörelsekostnader		-1 379 261	-1 272 917
Rörelseresultat		74 523	146 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	1 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 602	-101 958
Summa Finansiella poster		-147 521	-100 590
Resultat efter finansiella poster		-72 998	45 485
Resultat före skatt		-72 998	45 485
Årets resultat		-72 998	45 485

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	6 710 653	6 229 542
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	0	354 813
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 710 653	6 584 355
Summa Anläggningstillgångar		6 710 653	6 584 355

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	558 739	1 091 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 544	84 660
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		618 283	1 176 290
Summa Omsättningstillgångar		618 283	1 176 290

Summa Tillgångar

7 328 936**7 760 645**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	199 781	199 781
Reservfond	91 182	91 182
Fond för yttre underhåll	956 661	904 938
Summa Bundet eget kapital	1 247 624	1 195 901

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 184 340	1 190 578
Årets resultat	-72 998	45 485
Summa Fritt eget kapital	1 111 342	1 236 063

Summa Eget kapital

2 358 966

2 431 964

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	0	968 750
Summa Långfristiga skulder		0	968 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	4 624 843	3 733 093
Leverantörsskulder		106 210	415 831
Skatteskulder		4 529	3 463
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	3 353	8 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	231 035	198 726
Summa Kortfristiga skulder		4 969 970	4 359 931

Summa Skulder

4 969 970

5 328 681

Summa Eget kapital och skulder

7 328 936

7 760 645

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 74 523 146 075

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 180 778 152 089

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **180 778 152 089**

Erhållen ränta 81 1 368

Erlagd ränta -147 137 -84 757

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

108 244 214 776

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -90 556 -15 521

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -282 176 273 212

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-372 732 257 691**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-264 488 472 466

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -307 075 -354 813

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-307 075 -354 813**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -77 000 313 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-77 000 313 000**

Årets kassaflöde **-648 563 430 653**

Likvida medel vid årets början **1 088 021 657 367**

Likvida medel vid årets slut **439 458 1 088 021**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 118 412	1 096 512
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	49 445	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	83 928	83 928
	Hyror lokaler	32 424	32 424
	Hyror garage och parkeringsplatser	81 896	80 904
	Hyror förbrukningsbaserad	58 800	121 929
	Hyror övrigt	1 896	1 896
	Övriga primära intäkter	6 901	1 008
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 433 702	1 418 601
	Hysesbortfall	-2 085	0
	<i>Summa</i>	-2 085	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 431 617	1 418 601

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 181 490	8 181 490
	Ingående anskaffningsvärde mark	120 000	120 000
	Årets investeringar	661 888	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	8 963 378	8 301 490
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 071 947	-1 919 858
	Årets avskrivningar	-180 778	-152 089
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-2 252 725	-2 071 947
	Utgående redovisat värde	6 710 653	6 229 542
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	314 000	314 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	225 000	225 000
	Summa	23 939 000	23 939 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 762 000	5 762 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	5 762 000	5 762 000
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	354 813	0
	Årets investeringar	0	354 813
	Omklassificering till byggnad	-354 813	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	354 813
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	439 458	1 088 021
	Övriga fordringar	119 281	3 609
	Summa Övriga fordringar	558 739	1 091 630

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,05%	2025-03-01	1 280 747	27 200
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,12%	2025-03-01	968 750	35 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,61%	2025-01-02	1 045 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,0%	2025-03-03	1 330 346	14 800
			4 624 843	77 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 624 843	
Kortfristig del			4 624 843	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			77 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			308 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,27%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,05%	2025-03-01	1 280 747	27 200
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,12%	2025-03-01	968 750	35 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,61%	2025-01-02	1 045 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,0%	2025-03-03	1 330 346	14 800
			4 624 843	77 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 624 843	
Kortfristig del			4 624 843	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>			
Källskatt och sociala avgifter		3 353	8 818
<i>Summa Övriga skulder</i>		3 353	8 818

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	128 637	101 371
	Upplupna räntekostnader	18 952	18 487
	Övriga upplupna kostnader	83 446	78 868
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	231 035	198 726

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, av bostadsrättsföreningen Rättstjänaren i Nyköping vid ordinarie årsstämma valda revisorer, lämnar följande revisionsberättelse. Vi har tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning och förvaltningsberättelse för tiden 2024-01-01 – 2024-12-31. Årsredovisningen inklusive balansrapporten per den 31/12-24 å kronor 7 328 936 överensstämmer med räkenskaperna enligt vår granskning. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2025-02-27



Eva Rosén



Helena Nilsson

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Rättstjänaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTTI AHOKAS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 13:06:09



MARGARETA HODT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 09:15:54



ROBERT PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 10:19:09



HELENA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 16:07:21



EVA ROSÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 13:35:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Rättstjänaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 16:11:13



EVA ROSÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 13:47:18



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.