

Årsredovisning

för

Brf Brahe

702000-2569

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Brahe 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten No.5 i Kv. Hinden i Stockholm. Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt, samt 26 lägenheter med bostadsrätt. Fastighetens taxeringsvärde per 2024-12-31 är 98 488 000 kr varav 25 674 000 kr utgör byggnadsvärde och 72 814 000 kr markvärde. Taxeringsvärdet fördelas med 95 800 000 kr på bostäder och 2 688 000 kr på lokal. Föreningen innehar marken med äganderätt. Avskrivning har gjorts med 2 % av fastighetens anskaffningsvärde. Avsättningar till Yttre Fond har i enlighet med föreningens stadgar, gjorts med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har ingen del i någon samfällighet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har arbetet med vattenskadorna samt renovering av fasadsockel mot Östermalmsgatan slutförs.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 033	944	934	942	926
Resultat efter finansiella poster	-625	-727	-543	-335	-188
Soliditet (%)	88,0	89,7	90,4	90,8	91,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	462	423	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 940	1 504	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 045	1 586	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-47	-38	0	0	0
Räntekänslighet (%)	4,4	3,7	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	241	227	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,7	78,0	0,0	0,0	0,0

Det ska redovisas nya nyckeltal för 2023 och framåt enligt det nya regelverket 6 kap. 3 a § första stycket ÄRL.

Dessa nyckeltal visas bara för 2023 och framåt.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror på flera vattenskador, fasadrenovering och ökade driftskotnader. Föreningen har därför höjt avgiften med 10% från 1 januari 2025. Föreningen framtida planerade underhåll kommer att finansieras via medlemmarnas avgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivning- Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 196	32 258 434	1 944 751	-3 707 346	-711 107	29 908 928
Disposition av föregående års resultat:				-711 107	711 107	0
Avsättning till yttre fond			295 464	-295 464		0
anspråk från yttre fond			-335 313	335 313		0
Årets resultat					-624 971	-624 971
Belopp vid årets utgång	124 196	32 258 434	1 904 902	-4 378 604	-624 971	29 283 957

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 378 604
årets förlust	-624 971
	-5 003 575
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	295 464
i ny räkning överföres	-5 299 039
	-5 003 575

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	1 033 014	943 616
Övriga rörelseintäkter		2 438	2 580
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 035 452	946 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 122 941	-1 170 623
Övriga externa kostnader		-114 454	-71 372
Personalkostnader		-39 616	-50 074
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-321 969	-321 968
Övriga rörelsekostnader		0	-500
Summa rörelsekostnader		-1 598 980	-1 614 537
Rörelseresultat		-563 528	-668 341
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 438	6 984
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 207	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 088	-49 784
Summa finansiella poster		-61 443	-42 766
Resultat efter finansiella poster		-624 971	-711 107
Resultat före skatt		-624 971	-711 107
Årets resultat		-624 971	-711 107

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	32 536 771	32 858 740
Summa materiella anläggningstillgångar		32 536 771	32 858 740
Summa anläggningstillgångar		32 536 771	32 858 740
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 216	67 787
Övriga fordringar		343	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	51 177	49 637
Summa kortfristiga fordringar		104 736	117 520
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		644 555	358 430
Summa kassa och bank		644 555	358 430
Summa omsättningstillgångar		749 291	475 950
SUMMA TILLGÅNGAR		33 286 062	33 334 690

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 196	124 196
Uppskrivningsfond		32 258 434	32 258 434
Yttre fond	6	1 904 902	1 944 751
Summa bundet eget kapital		34 287 532	34 327 381
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 378 604	-3 707 346
Årets resultat		-624 971	-711 107
Summa fritt eget kapital		-5 003 575	-4 418 453
Summa eget kapital		29 283 957	29 908 928
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 746 180	2 765 084
Summa långfristiga skulder		1 746 180	2 765 084
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 818 904	0
Leverantörsskulder		72 052	273 057
Skatteskulder		5 983	6 061
Övriga skulder		0	39 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	358 986	342 324
Summa kortfristiga skulder		2 255 925	660 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 286 062	33 334 690

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-624 971	-711 107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	321 970	321 968
Betald skatt	-78	1 820

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-303 079 **-387 319**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	14 571	-29 518
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 787	-13 171
Förändring av leverantörsskulder	-201 005	161 705
Förändring av kortfristiga skulder	-22 574	18 670

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-513 874 **-249 633**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	800 000	0
--------------	---------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

800 000 **0**

Årets kassaflöde

286 126 **-249 633**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	358 429	608 062
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

644 555 **358 429**

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	804 906	738 113
Hyror lokaler	213 683	200 610
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	10 720	2 258
Avgifter för andrahandsuthyrningar	2 192	1 750
Påminnelseavgifter	1 500	900
Öres- och kronutjämning	13	-15
	1 033 014	943 616

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighets- och gårdskötsel	0	78 000
Städning	40 127	49 513
Hissar besiktning och avtal	18 540	7 998
Hissar reparationer	12 436	25 012
Reparationer fastighet	378 748	380 736
El	39 769	37 395
Värme	352 207	330 162
Vatten	50 102	42 518
Sophämtning	45 068	36 191
Pappersåtervinning	9 247	7 864
Snöröjning	6 250	6 250
Fastighetsförsäkring	37 726	42 360
Kabel-TV	6 364	6 014
Fiberbredband	57 096	52 416
Fastighetsskatt	69 260	68 194
	1 122 940	1 170 623

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	14 659 875	14 659 875
Mark	23 707 000	23 707 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 366 875	38 366 875
Ingående avskrivningar	-5 508 135	-5 186 167
Årets avskrivningar	-321 969	-321 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 830 104	-5 508 135
Utgående redovisat värde	32 536 771	32 858 740
Taxeringsvärden byggnader	25 674 000	25 674 000
Taxeringsvärden mark	72 814 000	72 814 000
	98 488 000	98 488 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	15 555	14 394
Ekonomisk förvaltning	10 258	10 128
Fiber bredband	14 498	14 274
Kabel-TV	1 616	1 591
Hiss	9 250	9 250
	51 177	49 637

Not 6 Yttre fond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 944 751	1 649 287
Avsättning enligt stadgar	295 464	295 464
Ianspråktaget	-335 313	0
Belopp vid årets utgång	1 904 902	1 944 751

Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Bundet	Ingående	Nya lån	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld		amortering	skuld
Stadshypotek	1,30	2025-04-30	1 018 904		0	1 018 904
Stadshypotek	1,39	2027-01-30	845 000		0	845 000
Stadshypotek	2,74	2027-04-30	901 180		0	901 180
Stadshypotek	3,75	2025-02-25		800 000	0	800 000
			2 765 084	800 000	0	3 565 084

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 565 500	3 565 500
	3 565 500	3 565 500

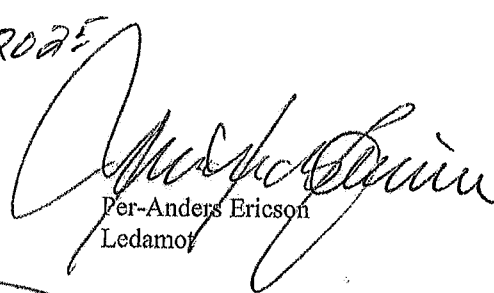
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

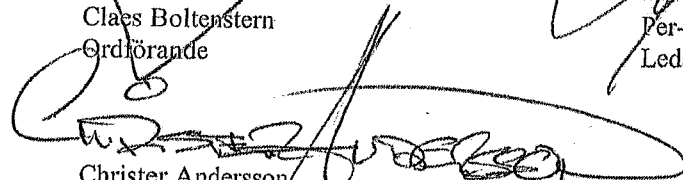
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna revisionskostnader	-8 000	-8 000
Förutbetalda medlemsavgifter och hyror	-273 753	-255 960
Upplupna räntekostnader	-9 060	-6 143
Stockholm vatten	-8 714	-7 103
Stockholm exergi	-41 522	-49 684
Fortum	-1 229	-1 539
Ellevio	-2 336	-2 144
Stockholm vatten (sopor)	-11 267	-8 707
Städ	-3 105	-3 044
	-358 986	-342 324

Stockholm den


28/4 - 2025


Claes Boltensstern
Ordförande


Per-Anders Ericson
Ledamot


Christer Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 28/4 - 2025


Christer Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brahe
Org.nr 702000-2569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brahe för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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. Styrelsens ansvar är 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.

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

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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf Brahe för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 28 april 2025


Christer Eriksson
Auktoriserad revisor