

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Kofferten

769610-4079



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Styrelsen för Brf Kofferten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Förskottet 8, Riksdalervägen 5-9 i Hägersten, Stockholms kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt. Brf Kofferten är en äkta förening och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen ingår inte i någon samfällighet.

Fastigheten har 67 lägenheter, 65 st av dessa är bostadsrätter och 2 st upplåtes till hyreslägenheter. Föreningen har fyra lokaler för uthyrning, två av dessa nyttjas som kontor och en till restaurangverksamhet. Till föreningen hör en separat huskropp som hyrs av Kunskapsskolan i Sverige AB som bedriver skolverksamhet i byggnaden. Företaget COPAB AB hyr plats på taket för två antenner samt ett mindre utrymme för tillhörande elektronik avsett för kortvågsradio.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen amorterar 150 tkr per kvartal på ett av sina lån.
Det rörliga ränteläget har märkts av under året. Den lägsta räntan vid årets ingång var 2,88% och den högsta räntan under året var 4,65%. Vid årets slut hade räntan sjunkit till 3,07%.

Styrelsen fattade beslut om en avgiftshöjning på 2 % från och med 1 januari 2025.

Hyresrätter

Våra hyresgäster fick en hyreshöjning på 2 % från och med den 1 juli 2024.

Besiktning av tak

Under året har husets tak besiktigats av två oberoende entreprenörer. Besiktningsprotokollen är relativt samstämmiga och slår fast att vissa säkerhetsåtgärder måste utföras utifrån nya krav gällande ras- och säkerhetsskydd. Styrelsen har valt att anlita företaget A W Jonaessons Bleck och Plåtslageri AB för arbetet och första etappen är avklarad med åtgärder inför vintersäsongen.

Underhållsplan

Föreningen har en digital, och uppdaterad, underhållsplan. Den närmast förestående åtgärder är att renovera höghusets fasad. Under 2024, har en okulär besiktning av fasaden genomförts samt håltagning för att kontrollera de underliggande lagren.

Avgasare undercentral

En avgasare har installerats i det system som förser vårt hus med värme. Vid besiktning av systemet påvisades mycket höga halter av korrosion och syrepartiklar i vattnet. Avgasaren renar vätska och skapar ett bättre flöde i systemet med lägre energikostnader som följd och mindre risk för skador på rör och element.

Stamspolning

Företaget Interspol/Sortera genomförde stamspolning under våren. Dessvärre fick vi inte tillträde till alla lägenheter vid första tillfället och fick därför boka ytterligare ett besök. Företaget rekommenderade oss att genomföra stamspolning tätare utifrån ändrad planlösning i några lägenheter där köksavlopp ansluts till badrumsavlopp.

Lokalhyresgäst Life Style World Sweden AB

Styrelsen har drivit en rättslig process som har resulterat i att hyreskontraktet är uppsagt och hyresgästen har avflyttat. Styrelsen har påbörjat resonemang om lokalens framtida nyttjande och om möjligheten till lokalomvandling.

Sappa / Digitalbox för bredbands-TV

Vi har tecknat en ny avtalsperiod med Sappa och i samband med det kan alla boende beställa en ny digitalbox för bredbands-TV.

Årlig systematisk brandskyddsround

Den årliga systematiska brandskyddsrounden utfördes av Protektia Brandskydd AB under november månad. Vårt inre brandskydd är fullgott.

Andra genomförda åtgärder under året

Toalettstol och handfat är utbytta i toaletten vid tvättstugorna.

Dörren mot baksidan är utbytt.

Bokskåpet som ställdes in i mangelrummet är välfyllt.

Styrelsen har erbjudit ventilbyte i badrum till reducerad kostnad och några medlemmar utnyttjade den möjligheten.

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2024.

Vid stämman framröstades 5 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.

Ordförande Siv Sagerberg

Ledamot Hugo Carlén

Ledamot Peter Erixon

Ledamot Kasper Olofsson

Ledamot Simon Viman Wallin

Suppleant Annelie Glifberg

Suppleant Måns Norén

Vid ordinarie föreningsstämma avgick Niclas Siverman och Axel Sundeman som ledamöter.

Vid ordinarie föreningsstämma invaldes Hugo Carlén och Simon Viman Wallin som ordinarie ledamöter och Måns Norén som suppleant.

Styrelsen har under 2024 haft 11 protokollförda möten.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter och hyror (tkr)	3 913	3 783	3 188	3 978	3 750
Driftnetto efter avskrivningar (tkr)	-613	-197	-2 058	-73	-87
Resultat efter finansnetto (tkr)	-734	-269	-2 132	-170	-244
Balansomslutning (tkr)	78 481	79 890	84 342	83 895	86 614
Fond för yttre underhåll (tkr)	4 649	4 185	3 721	3 403	3 086
Soliditet, %	93	92	87	81	79
Årsavgift bostäder/m ² (kr)	469	460	457	467	468
Räntekänslighet (%)	2	3	5	0	0
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	29	42	42	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	273	270	238	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	57	50	41	0	0
Energikostnad/m ² totalyta (kr)	360	362	320	0	0
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta (kr)	1 070	1 217	2 349	0	0
Skuldsättning /m ² totalyta (kr)	951	1 181	2 278	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	44	45	53	0	0
Sparande/m ² totalyta (kr)	203	275	130	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked: 4 066 kvm bostadsrättsyta, 126 kvm hyresrättsyta.

Nya nyckeltal har enbart beräknats för 2023/2022.

Upplysning vid förlust

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick och låga skuldsättning. Största orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 354 741	21 884 242	4 184 722	-5 595 812	-268 793	73 559 100
Avsättning yttre underhållsfond			464073	-464073		0
Disposition av föregående års resultat:				- 268 793	268 793	0
Årets resultat					-734 410	-734 410
Belopp vid årets utgång	53 354 741	21 884 242	4 648 795	-6 328 678	-734 410	72 824 690

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-6 328 678
Årets resultat	-734 410
	-7 063 088
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	464 073
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-341 742
I ny räkning överföres	-7 185 419
	-7 063 088

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 912 779	3 783 274
Övriga intäkter		371 224	406 163
Erhållna ersättningar		48 256	0
Summa rörelseintäkter		4 332 259	4 189 437
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 799 810	-2 293 631
Förvaltningskostnader	3	-374 712	-298 038
Fastighetsskatt/-avgift		-146 120	-143 373
Arvoden och löner	4	-179 920	-190 134
Föreningens övriga kostnader		-121 208	-137 726
Summa rörelsekostnader		-3 621 770	-3 062 902
Rörelseresultat		710 489	1 126 535
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar		-1 323 649	-1 323 649
Resultat efter avskrivningar		-613 160	-197 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 251	148 834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 501	-220 513
Summa finansiella poster		-121 250	-71 679
Resultat efter finansiella poster		-734 410	-268 793
Resultat före skatt		-734 410	-268 793
Årets resultat		-734 410	-268 793

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	75 190 939	76 479 832
Inventarier, verktyg och installationer	6	243 291	278 047
Summa materiella anläggningstillgångar		75 434 230	76 757 879
Summa anläggningstillgångar		75 434 230	76 757 879
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 736	36 590
Övriga fordringar		56 792	55 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	121 250	122 421
Summa kortfristiga fordringar		185 778	214 521
Kassa och bank		2 861 209	2 828 111
Summa omsättningstillgångar		3 046 987	3 042 632
SUMMA TILLGÅNGAR		78 481 217	79 800 511

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

75 238 983

75 238 983

Fond för yttre underhåll

4 648 795

4 184 722

Summa bundet eget kapital

79 887 778

79 423 705

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-6 328 678

-5 595 812

Årets resultat

-734 410

-268 793

Summa fritt eget kapital

-7 063 088

-5 864 605

Summa eget kapital

72 824 690

73 559 100

Långfristiga skulder

Övriga skulder

75 575

117 080

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

4 350 000

4 950 000

Leverantörsskulder

243 885

210 580

Övriga skulder

119 859

122 822

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

867 208

840 929

Summa kortfristiga skulder

5 580 952

6 124 331

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

78 481 217

79 800 511

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten	11		
Resultat efter finansiella poster		-734 410	-268 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 323 649	1 323 649
Betald skatt		-1 282	-46 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		587 957	1 008 151
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		28 854	7 006
Förändring av kortfristiga fordringar		1 171	3 620
Förändring av leverantörsskulder		33 305	-28 495
Förändring av kortfristiga skulder		-18 189	356 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten		633 098	1 346 527
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-600 000	-4 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-4 600 000
Årets kassaflöde		33 098	-3 253 473
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 828 111	6 081 585
Likvida medel vid årets slut		2 861 209	2 828 112

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelad	0,83-7,69
Byggnadsinventarier	10
Ombyggnationer	5
Markanläggningar	5
Balkongrenovering	2

Skatter

Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

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 medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas del av föreningens totala intäkter och denna presenteras i procent.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	1 907 124	1 869 684
Hyror	1 998 205	1 913 589
Fastighetsskatt retroaktiv	7 450	0
	3 912 779	3 783 273

I avgiften ingår värme, vatten och digitalbox för bredbands-TV.

Not 2 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftkostnader	1 950 728	1 767 459
Skötselkostnader	259 451	294 576
Underhållskostnader	341 742	99 140
Reparationskostnader	247 889	132 455
	2 799 810	2 293 630

Not 3 Förvaltningskostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	92 834	87 137
Arvode Ekonomisk förvaltning	61 282	58 219
Arvode Uppdrag/beställningar	122 327	125 772
Övrigt förvaltningsarvode	20 153	22 917
Konsultarvode	78 116	3 993
	374 712	298 038

Not 4 Arvoden och löner

	2024	2023
Styrelsearvode	114 298	111 430
Sociala avgifter arvoden	28 407	26 006
Arvode extern revisor	37 215	52 698
	179 920	190 134

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad och mark	93 540 279	93 540 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 540 279	93 540 279
Ingående avskrivningar	-17 060 448	-15 771 555
Årets avskrivningar	-1 288 893	-1 288 893
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 349 341	-17 060 448
Utgående redovisat värde	75 190 938	76 479 831
Taxeringsvärden byggnader	70 829 000	70 829 000
Taxeringsvärden mark	83 862 000	83 862 000
	154 691 000	154 691 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	347 559	347 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	347 559	347 559
Ingående avskrivningar	-69 512	-34 756
Årets avskrivningar	-34 756	-34 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 268	-69 512
Utgående redovisat värde	243 291	278 047

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	65 043	60 313
Förutbetalda bredbandskostnader	38 615	39 825
Övriga förutbetalda kostnader	17 592	22 283
	121 250	122 421

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,070	2025-02-28	700 000	700 000
Swedbank Hypotek	3,052	2025-03-28	650 000	1 250 000
Swedbank Hypotek	3,070	2025-02-28	3 000 000	3 000 000
			4 350 000	4 950 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 350 000	4 950 000

Beräknad amortering de närmaste åren är 600 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 1,35 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt ändrade redovisningsprinciper.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	44 000 000	44 000 000
	44 000 000	44 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	545 120	500 963
Löneskulder	53 200	53 200
Beräknade upplupna sociala avgifter	11 878	11 878
Upplupna räntekostnader	10 579	21 827
Upplupna värmekostnader	165 432	171 761
Upplupna elkostnader	13 289	16 998
Upplupna vattenkostnader	43 591	34 920
Upplupna renhållningskostnader	24 119	18 637
Övriga upplupna kostnader	0	10 744
	867 208	840 928

Not 11 Tilläggsupplysning kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	80 251	148 834
Erlagd ränta	212 749	207 386
	293 000	356 220

Stockholm - den dag som framgår av min elektroniska signatur

Siv Sagerberg
Ordförande

Peter Erixon

Kasper Olofsson

Hugo Carlén

Simon Wallin Viman

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

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor