

Årsredovisning 2024

Brf Närbilden

769617-8024



Välkommen till årsredovisningen för Brf Närbilden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-22. Stadgar registrerades 2023-06-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Närbilden 4	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring, från 20250201 försäkras fastigheten hos Gjensidige..

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968

Föreningen har 18 hyreslägenheter och 136 bostadsrätter om totalt 10 792 kvm och 1 lokal om 79 kvm. Byggnadernas totalyta är 11350 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Öhlin	Ordförande
Aynur Bahrami	Styrelseledamot
Eva Britt-Marie Eriksson	Styrelseledamot
Marita Asta Yvonne Stenholm	Styrelseledamot
Mickael Cajback	Styrelseledamot
Stefan Tenglund	Styrelseledamot
Damian Michal Girys	Suppleant
Julia Duarte	Suppleant
Mussie Menghis Kifle	Suppleant

Valberedning

Anna Bogeus
Elin Borelius
Karin Ericsson

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer

Jan Erik Forsberg Revisor JEF Holding AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Sotning samt besiktning av öppna spisar
- 2023** ● Energideklaration utförd
Monterat extra ventil i samtliga en-rumslägenheter
Byggt avrinning samt asfalterat vid trappan på baksidan port 35.
- 2022** ● Renoverat el på befintliga p-platser
Byggr 6 nya p-platser med laddstolpar
Byggt nergrävd miljöstation med matavfallssortering
- 2021** ● Samtliga skorstenar renoverade
- 2020** ● Byggt nytt gym
Elektroniskt bokningssystem tvättstugor & bastu
Nytt elektroniskt passersystem
Bytt samtliga entréportar
- 2019** ● Stamspolning
Radonmätning
OVK utförd
Skyddsrum upprustade samt godkänd besiktning
- 2018** ● Alla balkonger helrenoverade
Ny puts alla fasader
- 2016** ● Fönsterbyte
- 2011** ● Tak
- 2010** ● Samtlig el i lägenheter är bytt till jordade uttag
Installerat perilex kontakter för elspisar
Bytt alla proppskåp, samt installerat jordfelsbrytare
Elstammar

2010 ● Stambyte

Planerade underhåll

2025 ● Spolning av stammar Obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum ellevio
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Grovsopor	Pre zero recykling
Hushållsavfall	Pre zero recykling
Internet & kabel tv	Tele 2
Teknisk förvaltning	Jensen drift & underhåll
Vatten	Stockholm vatten & avfall
Återvinningsavfall	Pre zero recykling

Övrig verksamhetsinformation

Samarbetet med polisens grannsamverkan var fortsatt gott. Boende har rapporterat in händelser för att stärka tryggheten/säkerheten inom fastigheten.

Trivselgruppen har arbetat vidare med uppskattade evenemang.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amorterat SEK 3 193 040 på föreningens lån.

Höjt avgifter bostadsrätter med 7 % 20240101.

Höjt avgifter lokaler, affärslokal, garage samt parkeringsplatser med 5 % 20240101.

Höjd hyreslägenheter med 5.8 % 20240401, efter förhandling mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Stockholm.

Förändringar i avtal

Gått igenom samtliga avtal ekonomiskt samt funktionsmässigt. Inga förändringar i avtal har skett efter genomgång.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 193 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 199 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 025 067	8 328 958	8 083 140	8 004 991
Resultat efter fin. poster	-1 280 293	-1 297 766	-1 995 935	-1 074 259
Soliditet (%)	65	64	59	57
Yttre fond	720 748	700 000	939 766	700 000
Taxeringsvärde	209 561 000	209 561 000	209 561 000	170 841 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	716	659	623	615
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,5	73,5	72,4	71,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 140	5 479	6 195	6 709
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 908	5 232	5 915	6 406
Sparande per kvm totalyta, kr	154	213	192	197
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	42	36	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	196	185	170	180
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	34	30	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	284	261	237	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,91	1,21	0,70	0,77
Räntekänslighet (%)	7,18	8,32	9,94	10,90

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort många stora renoveringar under de senaste tretton åren, såsom stambyte, el, tak, fönster, fasader, nya balkonger, ytterportar, samtliga innerdörrar i källarna, passersystem, elektronisk bokning samt bygge av miljöstation vilket medfört stora utgifter under förhållandevis kort tidsperiod. BRF Närbilden följer en 50-årig underhållsplan, de närmaste 10 åren är kostnaden att följa den uppskattad till SEK 297 000 i snitt per år.

Föreningen har 18 hyreslägenheter i sin ägo, vilket betraktas som en dold tillgång. När föreningen får tillbaka lägenheter är den fasta ambitionen att använda överskottet av försäljningen till amortering av fastighetslån, detta medför en mindre skuld, vilket innebär mindre ränta att betala.

Styrelsen följer alltid noga upp leverantörers debiteringar, samt jämför med andra för att minimera kostnaderna. Styrelsen medlemmar utför också uppdrag som vi ej upphandlar externt för att minimera föreningens kostnader.

Vi följer kontinuerligt räntan på föreningens lån, samt justerar vid behov avgiften för brf lägenheter, förråd, garage samt parkeringsplatser två gånger per år.

Hyreslägenheters hyra förhandlas för vår räkning av Fastighetsägarföreningen med Hyresgästföreningen som motpart. Detta sammantaget gör att vi räknar med att succesivt minska det negativa resultatet.

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet under 2024.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	87 249 012	-	-	87 249 012
Upplåtelseavgifter	34 221 169	-	-	34 221 169
Fond, yttre underhåll	700 000	-	20 748	720 748
Balanserat resultat	-26 826 078	-1 297 766	-20 748	-28 144 592
Årets resultat	-1 297 766	1 297 766	-1 280 293	-1 280 293
Eget kapital	94 046 336	0	-1 280 293	92 766 044

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-28 144 592
Årets resultat	-1 280 293
Totalt	-29 424 885
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	700 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-49 388
Balanseras i ny räkning	-30 075 497
	-29 424 885

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 025 067	8 328 958
Övriga rörelseintäkter	3	21 124	116 522
Summa rörelseintäkter		9 046 191	8 445 480
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 874 991	-5 614 411
Övriga externa kostnader	9	-399 094	-395 010
Personalkostnader	10	-355 867	-357 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 750 889	-2 724 568
Summa rörelsekostnader		-9 380 840	-9 091 397
RÖRELSERESULTAT		-334 649	-645 917
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 961	17 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-966 604	-669 643
Summa finansiella poster		-945 643	-651 849
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 280 293	-1 297 766
ÅRETS RESULTAT		-1 280 293	-1 297 766

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	140 004 243	142 697 739
Markanläggningar	13	216 729	244 521
Maskiner och inventarier	14	155 543	185 144
Summa materiella anläggningstillgångar		140 376 515	143 127 404
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		140 376 515	143 127 404
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 559	43 932
Övriga fordringar	15	5 795	6 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	318 378	321 709
Summa kortfristiga fordringar		379 732	371 823
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 777 531	4 341 347
Summa kassa och bank		2 777 531	4 341 347
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 157 263	4 713 170
SUMMA TILLGÅNGAR		143 533 778	147 840 574

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 470 181	121 470 181
Fond för yttre underhåll		720 748	700 000
Summa bundet eget kapital		122 190 929	122 170 181
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 144 592	-26 826 078
Årets resultat		-1 280 293	-1 297 766
Summa fritt eget kapital		-29 424 885	-28 123 844
SUMMA EGET KAPITAL		92 766 044	94 046 336
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	33 847 500	0
Övriga långfristiga skulder		35 500	35 500
Summa långfristiga skulder		33 883 000	35 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	14 600 000	51 640 540
Leverantörsskulder		391 869	336 667
Skatteskulder		546 946	529 852
Övriga kortfristiga skulder		136	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 345 784	1 251 679
Summa kortfristiga skulder		16 884 735	53 758 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 533 778	147 840 574

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-334 649	-645 917
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 750 889	2 724 568
	2 416 240	2 078 651
Erhållen ränta	20 961	17 794
Erlagd ränta	-887 188	-676 766
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 550 012	1 419 679
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 909	-17 174
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	87 121	-331 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 629 224	1 071 449
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-620 915
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-620 915
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 920 000
Upptagna lån	18 510 000	0
Amortering av lån	-21 703 040	-6 750 000
Depositioner	0	35 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 193 040	-794 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 563 816	-343 966
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 341 347	4 685 313
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 777 531	4 341 347

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Närbilden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	4 - 20 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 743 832	6 208 060
Hysesintäkter, bostäder	1 653 694	1 566 868
Hysesintäkter, lokaler	284 276	251 498
Hysesintäkter, p-platser	291 650	275 018
El	19 304	6 135
Övriga intäkter	32 311	21 379
Summa	9 025 067	8 328 958

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-3
Elprisstöd	0	60 996
Övriga erhållna bidrag	1 368	0
Intäkter, renovering lägenhet	0	25 000
Övriga rörelseintäkter	19 759	30 529
Summa	21 124	116 522

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	128 024	166 302
Städning	446 498	0
Sotning	31 250	0
Besiktning och service	76 702	56 861
Trädgårdsarbete	45 645	132 128
Mark/gård/utemiljö Planteringar	137 358	0
Snöskottning	108 135	155 975
Övrigt	17 750	62 730
Mattservice	57 589	53 172
Summa	1 048 951	627 169

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	25 790	42 970
Hyseslägenheter	3 281	0
Bostäder	61 523	0
Tvättstuga	63 503	20 860
Dörrar och lås/porttele	146 243	67 664
Övriga gemensamma utrymmen	10 588	0
VA	0	36 651
Värme	0	2 188
Ventilation	0	58 681
El	95 985	5 905
Tak	0	5 969
Fasader	0	2 971
Fönster	24 750	0
Gård/markytor	13 103	0
Summa	444 765	243 858

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	49 388	51 125
Bostäder	0	357 289
Gård/markytor	0	137 338
Garage och p-platser	0	133 500
Summa	49 388	679 252

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	413 861	414 911
Uppvärmning	1 930 290	1 823 980
Vatten	464 067	336 229
Sophämtning	153 042	162 381
Summa	2 961 260	2 737 501

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	208 053	196 217
Tomträttsavgälder	717 100	717 100
Kabel-TV	52 188	49 018
Bredband	116 655	93 980
Fastighetsskatt	276 630	270 316
Summa	1 370 626	1 326 631

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	134 436	123 691
Förbrukningsmaterial	26 791	43 257
Juridiska kostnader	20 570	28 032
Revisionsarvoden	18 750	18 750
Ekonomisk förvaltning	188 308	181 280
Konsultkostnader	10 239	0
Summa	399 094	395 010

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	276 763	250 000
Löner, arbetare	4 300	22 122
Sociala avgifter	74 804	85 286
Summa	355 867	357 408

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	955 251	665 719
Övriga räntekostnader	11 353	3 924
Summa	966 604	669 643

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 529 058	162 876 699
Årets inköp	0	652 359
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 529 058	163 529 058
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 831 319	-18 170 439
Årets avskrivning	-2 693 496	-2 660 880
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 524 815	-20 831 319
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	140 004 243	142 697 739
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	120 273 000	120 273 000
Taxeringsvärde mark	89 288 000	89 288 000
Summa	209 561 000	209 561 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	277 873	344 623
Årets inköp	0	-66 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	277 873	277 873
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-33 352	0
Årets avskrivning	-27 792	-33 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-61 144	-33 352
Utgående restvärde enligt plan	216 729	244 521

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	467 760	432 454
Inköp	0	35 306
Utgående anskaffningsvärde	467 760	467 760
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-282 616	-252 280
Avskrivningar	-29 601	-30 336
Utgående avskrivning	-312 217	-282 616
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 543	185 144

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkn skatter o avgifter	1 839	2 440
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 742
Fordringar hos leverantör	1 095	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 861	0
Summa	5 795	6 182

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 120	48 622
Försäkringspremier	17 425	16 433
Kabel-TV	13 248	13 047
Tomträtt	179 275	179 275
Bredband	17 476	17 255
Förvaltning	48 834	47 077
Summa	318 378	321 709

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2027-11-25	2,59 %	16 012 500	17 493 040
Stadshypotek	2024-03-01	0,61 %		12 047 500
Stadshypotek	2024-03-01	4,80 %		6 500 000
Swedbank	2025-10-24	2,66 %	14 000 000	15 600 000
Stadshypotek	2026-03-01	3,89 %	18 435 000	
Summa			48 447 500	51 640 540
Varav kortfristig del			14 600 000	51 640 540

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 072 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 663	37 695
El	37 185	38 482
Uppvärmning	256 885	281 745
Utgiftsräntor	127 068	47 652
Vatten	77 201	61 582
Förutbetalda avgifter/hyror	792 782	764 523
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	1 345 784	1 251 679

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	69 100 000	69 100 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Öhlin
Ordförande

Aynur Bahrami
Styrelseledamot

Eva Britt-Marie Eriksson
Styrelseledamot

Marita Asta Yvonne Stenholm
Styrelseledamot

Mickael Cajback
Styrelseledamot

Stefan Tenglund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jan Erik Forsberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 19:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 31.03.2025 13:46

DOCUMENT ID:

S1eDhx-dakg

ENVELOPE ID:

HygShe-uaJe-S1eDhx-dakg

DOCUMENT NAME:

Brf Närbilden, 769617-8024 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS ÖHLIN andersohlin@icloud.com	Signed Authenticated	31.03.2025 14:04 31.03.2025 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.119.157
2. MICKAEL CAJBACK cajback2017@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 14:57 31.03.2025 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 192.148.69.29
3. AYNUR BAHRAMI aynur.bahrami@hotmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 18:36 01.04.2025 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.101.169
4. Eva Britt-Marie Eriksson erikssonbrittmari100@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 18:45 01.04.2025 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.38.54
5. STEFAN TENGLUND stefantenglund@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 10:07 01.04.2025 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.22
6. Marita Asta Yvonne Stenholm marita.stenholm@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 18:46 03.04.2025 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.157.77
7. Jan Erik Forsberg jef@jefholding.se	Signed Authenticated	03.04.2025 19:45 03.04.2025 19:44	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.140.17

* 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

JEF Holding AB

Till Föreningsstämman i BRF Närbilden

Org.nr 769617-8024

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Närbilden för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Stockholm 2025

Jan-Erik Forsberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 19:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 31.03.2025 13:46

DOCUMENT ID:

ryZlhl-_pJl

ENVELOPE ID:

Skr3x-Opye-ryZlhl-_pJl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Erik Forsberg	 Signed	03.04.2025 19:45	eID	Swedish BankID
jef@jefholding.se	Authenticated	03.04.2025 19:45	Low	IP: 82.209.140.17

* 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