

Bostadsrättsföreningen Kaffestugan

Org.nr: 769625-0740

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaffestugan, organisationsnummer 769625-0740, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

På stämman deltog 8 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-10-01.

På stämman deltog 7 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om att ge styrelsen i uppdrag att upphandla ett bolag gällande installation av markis på balkonger och fönster.

Styrelse

Ordförande	Susan Naderifar
Ledamot	Amir Hrnjadovic
Ledamot	Anette Lundgren
Ledamot	Runa Bondsäter
Ledamot	Dildar Fatah
Suppleant	Marcus Thyman
Suppleant	Josephine Valdes Tiiro

Senait Zerom ersattes av Josephine Valdes Tiiro som suppleant.

Revisor

Extern

Benny Svensson

R3 Revisionsbyrå

Information om fastigheten

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	4	110
2 rok	35	1 458
3 rok	28	1 806
4 rok	12	982
Summa	79	4 356

Totalt antal bostadslägenheter: 79

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	51

Totalyta (m²): 4 407

Garage

	Antal platser
	49

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 628 m², varav 4 356 m² utgör lägenhetsyta, 51 m² utgör lokalyta och 1 221 m² utgör garageyta.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Städning	Delagott Förvaltning AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad:2019-04-25

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inoljning av trädetaljer på gården	2024	
Stamspolning	2024	Stamspolning genomförd februari 2024.
OVK - Besiktning, lokal	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av 2025 påbörjades en omfattande takreparation på skrivargtan 28 till följd av läckage som uppstod i en av lägenheterna. Åtgärden bedöms som en väsentlig händelse efter räkenskapsåret.

Medlemsinformation

107 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 4 överlåtelse skett.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
5 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 108

79 bostadsrätter

108 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 747	4 004	3 572	3 655
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 497	- 1 678	- 1 965	- 646
Soliditet ¹ , %	70	70	71	71
Räntekänslighet, %	14	16	17	17
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 366	12 386	12 406	12 431
Skuldsättning/kvm totalyta	12 223	12 243	12 262	12 287
Energikostnad/kvm totalyta	306	304	306	264
Sparande/kvm totalyta	116	41	-60	216
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	900	769	712	712
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	81	85	76
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Framtida utveckling och årsavgifter

Föreningen har inte höjt årsavgifterna för 2025.

Nyckeltalsdefinition

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, %

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet, %

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuldsättning/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen ett positivt resultat på 96 tkr för 2024.

Underhållskostnaderna för föreningen belöper sig till 414 tkr för 2024. Denna utgift påverkar kassaflödet negativt men genererar samtidigt mervärde för föreningen och dess medlemmar genom förbättringar på fastigheten. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	139 960 000	1 985 086	- 8 835 626	- 1 677 551	131 431 909
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		478 140	-478 140		0
Balanseras i ny räkning			- 1 677 551	1 677 551	0
Årets resultat				- 1 497 444	- 1 497 444
Belopp vid årets utgång	139 960 000	2 463 226	- 10 991 317	- 1 497 444	129 934 465

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 10 991 317
Årets resultat	- 1 497 444
Totalt	- 12 488 761

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	478 140
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 414 419
Balanseras i ny räkning	- 12 552 482
Totalt	- 12 488 761

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	4 746 787	4 003 691
Övriga rörelseintäkter	3	35 185	143 991

Summa Rörelseintäkter		4 781 972	4 147 682
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-2 826 394	-2 777 039
Administration och förvaltning	5	-573 801	-631 965
Personalkostnader	6	-223 776	-189 533
Avskrivningar		-1 593 852	-1 593 851

Summa Rörelsekostnader		-5 217 823	-5 192 388
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-435 851	-1 044 706
--	--	-----------------	-------------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 618	55 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 128 211	-688 787

Summa Finansiella poster		-1 061 593	-632 845
---------------------------------	--	-------------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-1 497 444	-1 677 551
--	--	-------------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-1 497 444	-1 677 551
--	--	-------------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

		-1 497 444	-1 677 551
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	180 358 100	181 850 389
Inventarier, verktyg och installationer	8	270 167	371 731
Summa materiella anläggningstillgångar		180 628 267	182 222 120
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		180 628 267	182 222 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		80 635	71 954
Övriga fordringar		79 273	168 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		237 274	196 160
Summa kortfristiga fordringar		397 182	436 400
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 784 627	3 856 174
Summa kassa och bank		3 784 627	3 856 174
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 181 809	4 292 574
SUMMA TILLGÅNGAR		184 810 076	186 514 694

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		139 960 000	139 960 000
Fond för yttre underhåll		2 463 226	1 985 086
Summa bundet eget kapital		142 423 226	141 945 086
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 991 317	-8 835 626
Årets resultat		-1 497 444	-1 677 551
Summa fritt eget kapital		-12 488 761	-10 513 177
SUMMA EGET KAPITAL		129 934 465	131 431 909
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	18 137 520	35 684 390
Summa långfristiga skulder		18 137 520	35 684 390
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	35 728 130	18 268 740
Leverantörsskulder		256 960	428 782
Skatteskulder		114 440	114 440
Övriga skulder		85 352	54 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		552 209	532 152
Summa kortfristiga skulder		36 737 091	19 398 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 809 076	186 514 694

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-435 850	-1 044 706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 593 852	1 593 851
Summa	1 158 002	549 145
Erhållen ränta	66 618	55 942
Erlagd ränta	-1 128 211	-688 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 408	-83 700
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	39 218	383 553
Förändring av rörelseskulder	-119 694	295 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 932	595 737
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-87 480	-87 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 480	-87 480
Årets kassaflöde	-71 548	508 257
Likvida medel vid årets början	3 856 174	3 347 917
Likvida medel vid årets slut	3 784 626	3 856 174

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln för periodisering tillämpas inte sedan 2021, vilket kan leda till bristande jämförbarhet med åren 2021 och 2020.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100 år
Inventarier och installationer 5-10 år	5-10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 921 050	3 350 364
Hysesintäkter lokaler	110 699	104 602
Hysesintäkter garage och p-platser	497 136	378 088
Årsavgifter bredband	91 600	59 250
Årsavgift el	124 989	106 771
Övriga intäkter	1 313	4 616
Totalt nettoomsättning	4 746 787	4 003 691

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Avgift andrahandsupplåtelse	18 354	10 336
Vidarefakturerade kostnader	6 148	-28 587
Erhållna bidrag	0	152 338
Övriga ersättningar och intäkter	10 684	9 905
Totalt övriga rörelseintäkter	35 185	143 991

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	481 209	544 046
Uppvärmning	401 816	434 184
Vatten och avlopp	339 831	255 951
Sophämtning	232 796	264 079
Hiss	171 862	230 727
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	42 727	0
Brandskydd	32 325	29 595
Övrig funktionell anläggningsservice	0	33 853
Fastighetsskötsel	13 682	17 329
Fastighetsstäd	135 062	119 866
Matthyra	18 034	22 573
Trädgårdsskötsel	54 427	103 049
Snöröjning/sandning	75 936	164 575
Bevakningskostnader	44 186	50 512
Bredband	0	6 581
Fastighetsförsäkring	77 130	68 912
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 220	49 100
Reparationer	108 917	91 792
Reparation tak	26 455	7 537
Reparation tvättstuga	1 210	19 860
Reparation vatten och avlopp	3 328	568
Underhåll	414 419	262 350
Vattenskada	93 822	0
Totalt operativ drift och underhåll	2 826 394	2 777 039

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	7 150	7 150
Arvode ekonomisk förvaltning	106 298	103 373
Arvode teknisk förvaltning	166 273	156 125
Revisionsarvode	31 250	29 750
Tele- och datakommunikation	129 185	92 338
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	52 350	29 208
Konsultarvode	11 125	14 743
Bankkostnader	6 427	6 146
Övriga administrativa kostnader	2 966	675
Övriga kostnader	60 778	192 458
Totalt administration och förvaltning	573 801	631 965

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	171 797	144 375
Sociala kostnader	51 979	45 158
Totalt personalkostnader	223 776	189 533

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	149 228 840	149 228 840
Anskaffningsvärde mark	45 306 000	45 306 000
Utgående anskaffningsvärden	194 534 840	194 534 840
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 12 684 451	- 11 192 162
Årets avskrivningar	- 1 492 289	- 1 492 289
Utgående avskrivningar	-14 176 740	-12 684 451
Utgående redovisat värde	180 358 100	181 850 389
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	113 600 000	113 600 000
Taxeringsvärde mark	47 122 000	47 122 000
	160 722 000	160 722 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	155 000 000	155 000 000
Lokaler	5 722 000	5 722 000
	160 722 000	160 722 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	605 113	605 113
Utgående anskaffningsvärden	605 113	605 113
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 141 382	- 39 819
Årets avskrivningar	- 101 564	- 101 563
Omräkningsdifferenser	- 92 000	0
Utgående avskrivningar	- 334 946	- 141 382
Utgående redovisat värde	270 167	463 731

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 39344998	2025-05-28	0,85 %	17 525 000	17 525 000
SEB 39345013	2025-11-28	3,21 %	18 115 650	18 203 130
SEB 39345021	2030-11-28	1,13 %	18 225 000	18 225 000
Summa skulder till kreditinstitut			53 865 650	53 953 130
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-35 728 130	-18 268 740
			18 137 520	35 684 390

Ovanstående not visar slutbetalningsdagen för föreningens fastighetslån. Finansiering är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	54 674 840	54 674 840
Summa:	54 674 840	54 674 840

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Susan Naderifar

Amir Hrnjadovic

Anette Lundgren

Runa Bondsäter

Dildar Fatah

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

R3 Revisionsbyrå

Benny Svensson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.