

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Monopolet

Org.nr. 769629-4524

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

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. En underhållsplan som sträcker sig fram till planerade stambyten 2068 är fastställd. Den är ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2015-01-26. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-06 hos bolagsverket.

Föreningen har en gällande underhållsplan upprättad av Sustend 2019-05-07. Planen sträcker sig till 2048 med årlig indexuppräknings. Föreningen har förlängt planen till 2068 så att stambyte inkluderas.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckningen Södertälje Lejonet 6 i Södertälje kommun förvärvades 2015-12-11. Fastigheten är belägen på adresserna Bergviksgatan 6 B -Bergviksgatan 6 J i Södertälje.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av en tidigare industribyggnad som genom om – och tillbyggnad skapat bostadsrättslägenheter och lokaler. Totalentreprenadkontrakt tecknades med PEAB Bostad AB 2015-11-20. Fastigheten var inflyttningsklar mars 2018. Fastigheten består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2018. Byggnadsytan utgörs av 4 357 kvm lägenhetsyta och 207 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler. Lägenheterna fördelas enligt nedan:

1 rok	7 st
2 rok	29 st
3 rok	11 st
4 rok	9 st
5 rok	2 st

Parkering/Garage

Föreningen har 12 parkeringsplatser utomhus på egen mark. Bostadsrättsföreningen har del i en för fyra fastigheter gemensam garageanläggning där föreningen har 57 platser.

Brf Monopolet

Org.nr. 769629-4524

Byggnadens tekniska status (planerad åtgärd)

2038 Fasad, tak, målning, tekniska komponenter

2043 Hissar

2068 Stambyte

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 74 st

Medlemmar vid årets utgång 75 st

Under året har 6 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 3 andrahandsupplåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Peter Hansson Ordförande

Jonny Axelsson Ledamot

Jan Forsgårdh Ledamot

Melik Gesher Ledamot

Kristian Rozumberski Ledamot

Hamest Laklakian Suppleant

Sebastian Tegelby Suppleant

Revisor

Ernst&Young AB

Valberedning

Samer Wastin Sammankallande

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2024-05-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har årsavgiften höjts med 10% vid två tillfällen.

Alla våra lån har omsatts till väsentligt lägre räntekostnad. Vi kan därför amortera så mycket som krävs under 2025 och utföra löpande underhåll/inköp utan att ytterligare höja årsavgiften.

Föreningen har tvingats att säga upp ett medlemskap. Grunden för beslutet är upprepade sena betalningar av månadsavgiften.

Föreningens ekonomi

Skatter och avgifter

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 72 710 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 082 312	4 536 181	4 452 203	4 230 284
Resultat efter finansiella poster	-1 240 906	-1 015 233	-507 905	-445 612
Soliditet (%)	74	74	74	74
Årsavgift (kr/kvm bostadsrätt)	939	728	710	721
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80	78	79	73
Skuldsättning (kr/kvm total yta)	6 882	6 956	7 047	7 034
Skuldsättning (kr/kvm bostadsrätt)	13 846	13 993	14 176	14 373
Sparande (kr/kvm bostadsyta)	115	164	280	294
Räntekänslighet (%)	15	19	16	15
Energikostnad (kr/kvm bostadsyta)	243	240	283	227

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 4 357 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 8765 kvadratmeter(lokal + garage).

Upplysning vid förlust

För verksamhetsår 2024 gör föreningen ett minusresultat som kopplas till höga avskrivningar och kraftigt stigande låneräntor.

Detta är inte något vi bedömer ska påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen har verkställt flera årsavgiftshöjningar på kort tid, omförhandlat föreningens lån till bättre villkor och bevakar behoven av eventuella avgiftshöjningar i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	128 375 000	48 245 000	3 007 850	-5 114 155
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			1 130 000	-1 130 000
Årets resultat				-1 240 906
Belopp vid årets utgång	128 375 000	48 245 000	4 137 850	-7 485 061

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 244 155
Årets resultat	-1 240 906
	-7 485 061

Förslag till disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 130 000
Balanseras i ny räkning	-8 615 061
	-7 485 061

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Monopolet

Org.nr. 769629-4524

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 082 312	4 536 181
Övriga rörelseintäkter		27 505	140 422
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 109 817	4 676 603
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 152 926	-2 138 600
Övriga rörelsekostnader		-179 250	-161 665
Personalkostnader		-53 594	-57 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 743 615	-1 743 616
Summa rörelsekostnader		-4 129 385	-4 101 731
Rörelseresultat		980 432	574 872
Finansiella poster			
Ränteintäkter		65 122	24 788
Räntekostnader		-2 286 460	-1 614 893
Summa finansiella poster		-2 221 338	-1 590 105
Resultat efter finansiella poster		-1 240 906	-1 015 233
Resultat före skatt		-1 240 906	-1 015 233
Årets resultat		-1 240 906	-1 015 233

Brf Monopolet

Org.nr. 769629-4524

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

4

231 647 710

233 391 323

231 647 710

233 391 323

231 647 710

233 391 323

5

20 908

13 326

730

90 327

83 190

67 788

104 828

171 441

3 139 432

2 930 997

3 139 432

2 930 997

3 244 260

3 102 438

234 891 970

236 493 761

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2024-12-31**2023-12-31**

176 620 000

4 137 850

180 757 850

-6 244 155

-1 240 906

-7 485 061

173 272 789

21 269 375

21 269 375

39 055 718

157 214

145 420

59 637

931 817

40 349 806

234 891 970

176 620 000

3 007 850

179 627 850

-4 098 922

-1 015 233

-5 114 155

174 513 695

0

0

60 967 587

254 093

145 420

67 637

545 329

61 980 066

236 493 761

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		980 432	574 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 743 615	1 743 615
Erhållen ränta mm		65 122	24 788
Erlagd ränta		-2 286 460	-1 614 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		502 709	728 382
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-7 583	5 555
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		57 867	-10 305
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-96 879	177 872
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		394 815	-203 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten		850 929	698 300
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-642 494	-798 823
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-642 494	-798 823
Förändring av likvida medel		208 435	-100 523
Likvida medel vid årets början		2 930 997	3 031 520
Likvida medel vid årets slut		3 139 432	2 930 997

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

120

Markanläggning

20

Noter till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning****2024****2023**

Årsavgifter

3 751 623

3 170 860

Intäkter lokal

313 158

310 508

Intäkter p-platser

70 340

71 982

Intäkter garage

494 797

458 423

Intäkter förråd

48 810

52 620

Utdebiterade vattenintäkter

144 006

122 403

Utdebiterade elintäkter

198 571

301 520

Fastighetsskatt lokal

24 932

24 932

Övrigt

36 075

22 933

5 082 312

4 536 181

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	85 646	81 054
	Städning	93 942	94 128
	Extern tillsyn och besiktning	1 282	24 293
	Hiss besiktning och avtal	92 104	121 145
	Ventilation	1 461	2 625
	Trädgård	125 604	122 349
	Brandskydd	10 986	0
	Vinterunderhåll	54 920	76 501
	Reparationer	139 635	49 616
	El	363 634	396 130
	Värme	556 655	528 185
	Vatten och avlopp	138 358	120 868
	Samfällighetskostnader	119 000	191 250
	Sophämtning	123 074	124 560
	Fastighetsförsäkringar	43 187	37 555
	Bredband	80 789	39 685
	Hemsida	-2 512	2 512
	Fastighetsskatt	72 710	72 710
	Övriga fastighetskostnader	52 451	53 434
		<u>2 152 926</u>	<u>2 138 600</u>

Uppställning av kostnader i noten driftskostnader avviker från föregående år pga. system- och kontoplanbyte.

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>243 205 635</u>	<u>243 205 635</u>
	Utgående anskaffningsvärden	243 205 635	243 205 635
	Ingående avskrivningar	-9 814 311	-8 070 696
	Årets avskrivningar	<u>-1 743 615</u>	<u>-1 743 615</u>
	Utgående avskrivningar	-11 557 925	-9 814 311
	Redovisat värde	<u>231 647 710</u>	<u>233 391 323</u>
	I redovisat anskaffningsvärde ingår		
	Markanläggning (Laddstolpar)	285 218	285 218
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	23 071 000	23 071 000
	Byggnader	<u>99 800 000</u>	<u>99 800 000</u>
		<u>122 871 000</u>	<u>122 871 000</u>

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Arvode ekonomisk förvaltning	24 530	24 601
	Försäkring	0	43 187
	Bredband	<u>58 660</u>	<u>0</u>
		<u>83 190</u>	<u>67 788</u>

NOTER

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Swedbank 2950490371 2,46% 2026-09-25	21 269 375	-
	Swedbank 2950490363 4,45% 2024-03-28	-	20 560 155
	Swedbank 2950490348 0,63% 2024-03-25	-	18 915 182
	Swedbank 2950490371 Stibor3 mån+0,42%	-	21 492 250
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Swedbank 2950490348 2,78% 2025-09-25	18 759 665	-
	Swedbank 2950490363 2,95% 2025-03-28	20 156 053	-
	Swedbank 2950490371 årets amortering	140 000	-
	Summa	60 325 093	60 967 587

Två av föreningens lån villkorsändras inom 12 månader efter balansdagen. Därför klassificeras och redovisas dessa som kortfristiga. Som kortfristig del av långfristiga skulden klassificeras även löpande amortering på lån 2950490371 med belopp 140 000 kr.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 300 000	66 300 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Not 9 Definition av nyckeltal

- Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
- Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.
- Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.
- Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.
- Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter boyta upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

Elektroniska underskrifter

Peter Hansson

Jonny Axelsson

Jan Forsgårdh

Melik Gesher

Kristian Rozumberski

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2025



ÅR 2024_250429.pdf

(392159 byte)

SHA-512: 6f45063286fa4e7707a8b11617a83d6352e3b
ba679d3cf812569dc6a0becdccc5dbfb62800fb8e24014
d202b35dff5a68df23f2765dc92a9f124bda49f893ac9

Underskrifter

2025-04-29 13:29:45 (CET)



Peter Hansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 06:38:14 (CET)



Jonny Axelsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-01 14:34:30 (CET)



Jan Erik Georg Forsgårdh

Undertecknat med SMS

2025-05-06 14:35:37 (CET)



Melik Gesher

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 17:13:31 (CET)



Kristian Rozumberski

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 11:45:03 (CET)



Mikael Magnus Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning Brf Monopolet

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

fe462b983ce5e6b69f360ae39bc5a94c61e874e6510379b272c23a51746403ad127c493d18b4d6c1e9a4862a1fd4f6b7e659ec755e87a5a9f6d72b97692203a7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.