



Välkommen till årsredovisningen för Brf Folkets Hus i Hässelby

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 2016-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-16 och föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-12.

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
MOSSROSEN 2	2018	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2020 och består av 9 radhus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 1 099 kvm. Byggnadernas totalyta är 1099 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Bengtsson	Ordförande
Anna Weibull	Styrelseledamot
Johan Tällström	Styrelseledamot
Ali Haidari	Suppleant
Erik Werner	Suppleant

Valberedning

Marius Puiu

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen (två i förening).

Revisorer

Johanna Wallfors Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2039.

Utförda historiska underhåll

2022-2023 ● 2 års besiktning - 2 årsbesiktning med åtgärder på uppkomna besiktningspunkter.

Planerade underhåll

2025-2026 ● Färdigställande av belysning/elstolpar på parkering

2026 ● OVK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hälften av föreningens lån omsattes under 2024-04. Räntan steg från 1,60% till 3,87% och lånet är bundet till 2026-04.

Förändringar i avtal

Föreningen har sagt upp avtalet med snöröjningsfirman och detta sköts nu av medlemmarna själva.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 15 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	593 580	558 085	541 146	539 460
Resultat efter fin. poster	-311 221	-194 311	-237 672	-36 897
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	210 750	124 000	80 000	-
Taxeringsvärde	32 292 000	29 988 000	29 988 000	29 988 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	540	499	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	98,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 508	10 617	10 801	10 845
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 508	10 617	10 801	10 845
Sparande per kvm totalyta, kr	112	218	178	296
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	51	11	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	40	51	11	14
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	1,32	-	-
Räntekänslighet (%)	19,46	21,27	-	-

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

Avskrivningarna påverkar resultatet negativt. Avskrivningar är en redovisningsteknisk åtgärd som inte påverkar föreningens kassaflöde. Det är dock viktigt att sparande och/eller amorteringar av lån kompenserar för det kommande underhåll som fastigheten står inför. Fastigheten är uppförd 2020 och har således inget större underhållsbehov på kort sikt. Enligt underhållsplan ska avsättning för framtida underhåll uppgå till 86 750 kr årligen. Föreningens kontraktuella amortering uppgår till 104 979 kr vilket alltså överstiger rekommendationen i underhållsplanen. Utöver detta gör föreningen extraamorteringar (senast 2025-04 om 100 000 kr) när möjlighet finns. Under 2024 redovisas endast 74 985 kr i amortering, då två avier drogs efter årsskiftet. Därav lägre belopp.

För 2024 överstiger avskrivningarna det negativa resultatet, och föreningens kassaflöde är positivt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	39 705 000	-	-	39 705 000
Fond, yttre underhåll	124 000	-	86 750	210 750
Balanserat resultat	-411 402	-194 311	-86 750	-692 463
Årets resultat	-194 311	194 311	-311 221	-311 221
Eget kapital	39 223 287	0	-311 221	38 912 066

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-605 713
Årets resultat	-311 221
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 750
Totalt	-1 003 684

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 003 684

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	593 580	558 085
Övriga rörelseintäkter	3	468	0
Summa rörelseintäkter		594 048	558 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-112 138	-119 395
Övriga externa kostnader	8	-66 299	-53 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433 764	-433 764
Summa rörelsekostnader		-612 201	-606 458
RÖRELSERESULTAT		-18 153	-48 373
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 528	9 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-303 595	-155 210
Summa finansiella poster		-293 067	-145 939
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-311 221	-194 311
ÅRETS RESULTAT		-311 221	-194 311

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 11	49 899 080	50 332 844
Summa materiella anläggningstillgångar		49 899 080	50 332 844
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 899 080	50 332 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 495	11 385
Övriga fordringar	12	667 093	526 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7 800	7 400
Summa kortfristiga fordringar		680 388	544 987
Kassa och bank			
Kassa och bank		70 526	84 015
Summa kassa och bank		70 526	84 015
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		750 914	629 002
SUMMA TILLGÅNGAR		50 649 994	50 961 845

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 705 000	39 705 000
Fond för yttre underhåll		210 750	124 000
Summa bundet eget kapital		39 915 750	39 829 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-692 463	-411 402
Årets resultat		-311 221	-194 311
Summa ansamlad förlust		-1 003 684	-605 713
SUMMA EGET KAPITAL		38 912 066	39 223 287
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 713 952	11 667 856
Summa långfristiga skulder		5 713 952	11 667 856
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 833 928	0
Leverantörsskulder		127 806	10 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	62 242	60 170
Summa kortfristiga skulder		6 023 976	70 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 649 994	50 961 845

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-18 153	-48 373
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	433 764	433 764
	415 611	385 392
Erhållen ränta	10 528	9 271
Erlagd ränta	-303 799	-154 648
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	122 339	240 015
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 490	16 067
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	119 550	-77 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	247 379	178 156
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 858 087	0
Amortering av lån	-5 978 063	-202 181
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-119 976	-202 181
ÅRETS KASSAFLÖDE	127 403	-24 025
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	610 217	634 243
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	737 619	610 217

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Folkets Hus i Hässelby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fastigheten har förvärvats enligt RedU 9.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Byggnad 0,83 - 4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	593 460	548 460
Påminnelseavgift	120	60
Pantsättningsavgift	0	3 675
Vidarefakturerade kostnader	0	5 890
Summa	593 580	558 085

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	468	0
Summa	468	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 000	6 125
Brandskydd	0	3 675
Summa	7 000	9 800

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Skador/klotter/skadegörelse	6 694	18 851
Summa	6 694	18 851

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Vatten	44 490	55 620
Sophämtning/renhållning	17 172	16 215
Summa	61 662	71 835

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	30 800	25 093
Markhyra/vägavgift/avgälder	5 982	0
Korr. fastighetsskatt	0	-6 184
Summa	36 782	18 909

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	16 313	6 525
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	7 188	6 563
Fritids och trivselkostnader	6 946	0
Föreningskostnader	488	1 200
Förvaltningsarvode enl avtal	17 807	17 080
Pantsättningskostnad	0	5 989
Administration	1 270	15 742
Konsultkostnader	15 625	0
Föreningsavg ej avdragsgilla	200	200
Summa	66 299	53 299

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	303 595	155 153
Övriga räntekostnader	0	57
Summa	303 595	155 210

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 562 794	51 562 794
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 562 794	51 562 794
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 229 950	-796 186
Årets avskrivning	-433 764	-433 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 663 714	-1 229 950
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 899 080	50 332 844
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 750 000</i>	<i>19 750 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 415 000	18 495 000
Taxeringsvärde mark	14 877 000	11 493 000
Summa	32 292 000	29 988 000

NOT 11, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 997 790	11 997 790

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	169 074	54 468
Borgo räntekonto	498 020	471 733
Summa	667 093	526 202

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	7 800	7 400
Summa	7 800	7 400

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2026-04-02	3,87 %	5 773 940	5 833 928
Danske Bank	2025-03-31	1,93 %	5 773 940	5 833 928
Summa			11 547 880	11 667 856
Varav kortfristig del			5 833 928	119 976

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 948 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	3 318
Uppl kostn räntor	940	1 144
Uppl kostn vatten	7 554	6 253
Uppl kostnad Sophämtning	4 293	0
Förutbet hyror/avgifter	49 455	49 455
Summa	62 242	60 170

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Andra halvan av föreningens lån löper ut 2025-04. Räntan ligger i dagsläget på 1,93. Styrelsen avvaktar med att justera avgifterna till dess att den nya räntan är satt, men det är troligt att en avgiftshöjning om 9% kommer att bli aktuell. Föreningens likviditet är god och det finns därför utrymme att vänta in i det sista även om det skulle innebära ett negativt kassaflöde på den enskilda året.



Avgiften höjdes med 9 % från och med april 2025 (höjning om 500 kr/månad/hushåll) och ligger nu på 5995 kr/månad/hushåll. Inga fler avgiftsförändringar är planerade.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Bengtsson
Ordförande

Anna Weibull
Styrelseledamot

Johan Tällström
Styrelseledamot

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

Johanna Wallfors
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 11:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 13:54

DOCUMENT ID:

Hy74zC4Akee

ENVELOPE ID:

SkWNfCECKlg-Hy74zC4Akee

DOCUMENT NAME:

Brf Folkets Hus i Hässelby, 769631-8711 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA BENGTSSON anna-bengtsson@outlook.com	Signed Authenticated	29.04.2025 14:24 29.04.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.74.99
2. ANNA GISELA WEIBULL anna.ostlund82@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 15:02 29.04.2025 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 185.183.147.229
3. JOHAN TÄLLSTRÖM johan.tallstrom@telia.com	Signed Authenticated	29.04.2025 16:06 29.04.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.239.30
4. HELEN JOHANNA WALLFORS johanna@sjurevision.se	Signed Authenticated	13.05.2025 11:56 29.04.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.98.40

* 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