

Årsredovisning 2024

Brf Himmelsbågen

769606-0529



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Himmelsbågen

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 13:80	2016-09-01	Nacka kommun

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus på adresserna Augustendalsvägen 24-32.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök:	25 st
2 rum och kök:	52 st
3 rum och kök:	28 st
4 rum och kök:	20 st

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1994 och har värdeår 1994.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 120 bostadsrätter om totalt 9 817 kvm och 5 lokaler (4 kommersiella och 1 föreningslokal) om 403 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 220 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Friborg	Styrelseledamot, ordförande
Kristina Engblom	Styrelseledamot, kassör, sekreterare
Andreas Henrik Thunell	Styrelseledamot, fastighetsansvarig/GA
Göran Nohlgård	Styrelseledamot, fastighetsansvarig
Roland Ullin	Styrelseledamot, fastighetsansvarig
Mehrdad Athari Fard	Styrelseledamot, arkiv, controller, gästlägenhet
Ulf Blank	Suppleant, ekonomi

Styrelsestöd: Patrick Köping, fastighet, respektive Nadja Ullin, gästlägenhet med mera.

Projekt avseende vindsutrymmen: Lennart Svanberg respektive Adriana Talaba.

Valberedning

Linda Grinell och Gunilla Larsson Nährström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Till revisor har Parameter Revision AB valts. Ingen internrevisor valdes vid stämman.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avsättning till yttre fond sker med minst 0,3 % av taxeringsvärde eller enligt underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Badrumsprojekt, upphandling och kontrollhantering
Brf:s överlåtelsebesiktning vid försäljning av lägenheter införs
OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll
Renovering av värmesystemet
Byte av fogar, hus 24 översta våningar. Inspektion av övriga hus 2025
Godkänd besiktning av kommunens miljöenhet
- 2023** ● Hantering av problem med värmen
50-årsplan har tagits fram
Hantering av vattenskador och försäkringsfrågor
Installation av ekportar i samtliga hus
- 2022** ● Åtgärd-läckage från brandgata lägenhet- hus 32

- 2021** ● Installation av nödljus i samtliga trapphusuppgångar
Hantering av fuktskador
- 2020** ● Åtgärd av fastighetens brandluckor samt installation av stegar och skydd på taken
Lagning och tätning av hängrännor
- 2019-2020** ● Renovering och modernisering av hissar
- 2019** ● Renovering av träfasaderna i etagelägenheterna, hus 26-32
Byte av utrustning i tvättstugorna, samt målning av väggar och tak
Hantering av fuktskador
Fasadtvätt och översyn av utemiljö
- 2018** ● Stamspolning
Renovering entréer, trapphus och nytt låssystem
- 2017** ● Installation fiber, fastighetsnät
Renovering av träfasaderna i etagelägenheterna, hus 24

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Tätning av fogar, takavrinning för rännor etc, översyn av takläkt och takpannor, tätlistor för
fönster, översyn handledare och räcken, elrevision samt brandskyddsgenomgång

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Mäklare	Fastighetsbyrån
Teknisk förvaltning	Alova Fastighetsteknik AB
Sophantering	LL bolagen

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Torggaragets samfällighetsförening, med en andel på 9.8 %. Samfälligheten förvaltar garageverksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsearbetet förlöpte smidigt, även om året som gått har bjudit på utmaningar. Fokusområde för styrelsen har under hela 2024 varit kostnadskontroll, vilket har lyckats ganska bra trots att priser, omkostnader och räntor har ökat.

Rörelseresultatet förbättrades under 2024 jämfört med föregående år. Finansnettot försämrades med 489 tkr pga högre räntor vid omläggning av lån. Efter avskrivningar på 2 870 000 kronor, som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet som ej påverkar likviditeten, uppgick årets kassaflöde till 14 tkr. Föreningens likvida behållning var vid årets slut oförändrat cirka 5,5 mkr.

Ökningen av föreningens driftskostnader beror huvudsakligen på kostnader i samband med OVK, den obligatoriska ventilationskontrollen. Bland de taxebundna kostnaderna har inte minst fastighetselen, vatten och sophämtningen ökat i pris.

Under året hanterades omläggning av lån på sammanlagt 41 750 000 kronor och de förlängdes med ett år. Efter betydande amorteringar under tidigare år så gjordes inga amorteringar 2024, så den totala låneskulden är oförändrat 84 500 000 kronor.

Efter att tidigare i princip varit oförändrade så justerades månadsavgifterna med 4% från 1 januari 2024. Givet de betydande prisökningar som varit och som fortsatt kan förväntas så beslutades i slutet av 2024 om en höjning på 10 % av månadsavgifterna från och med 1 januari 2025. Vad gäller avgifterna för föreningens parkeringsplatser i Torggaraget har dessa avgifter också höjts något men de är fortfarande mycket förmånliga för medlemmarna.

Förändringar i avtal

Nytt treårsavtal tecknat med Alova.

Övriga uppgifter

Arbetet med OVK har varit omfattande då ca 70 lägenheter uppvisat brister, ofta efter renoveringar, och detta arbete kommer slutföras 2025.

Vattenskadan i hus 26:an var mer omfattande då även rör i skyddsrummet ej var intakt.

Försäkringsbolagets krav gör att de badrum som fortfarande har originalplastmatta måste byggas om, så ett omfattande badrumsprojekt har startat och ska vara klart under 2025.

Angående ventilationstornen mellan våra hus så väntar föreningen fortfarande på beslut från Ariem (the View) att det ska återställas. Återställning av ventilation i tvättstugorna påbörjad.

Samarbete med övriga bostadsrättsföreningar i området har inletts med gemensam upphandling av sophämtning.

Alla entréportar har oljats in.

Pga fuktproblem har fogen i hus 24 byts på översta plan.

En styrelseledamot, Roland Ullin, har själv genomfört en mängd åtgärder: Besiktning av samtliga trapphus och entréer och upprättande av en åtgärdslista som underlag för ett uppdrag för hantverkaren. Inköp och montering av stolpar och staket i tryckt virke, runt föreningens fyra hortensiarabatter. Inköp av blomjord, dörrstoppar, elektriska radiatorer och grästrimmer. Inköp och byte av två låskistor när de blivit saboterade. Montering av nya skyltar på branddörrar och rökluckor. Beställt av ny lucka till saboterad postbox och montering av dito samt tätat springa under dörrtröskel i entré till baksidan av hus 24. I gästlägenheten har han monterat hyllplan i garderob, spacklat hål i parkettgolv, monterat skylt för nödutgång och tagit bort dörrgaller. Han har också organiserat besök av hantverkare till 33 medlemmar som inte själva kunnat åtgärda felaktigheter eller hittat lämplig hantverkare.

Brf Himmelsbågen är medlem med ca. 10 % i Torggaragets samfällighetsförening. Betongstommen i garaget är i dåligt skick på många ställen med kloridinträngning och karbonatisering. Ett arbete är igång i Torggaraget med en upphandlad entreprenör som kommer utföra reparationsarbeten för att säkerställa konstruktionen. Då ingår även att byta delar av ventilation och andra installationer vars tekniska livslängd gått ut. Arbete med att skydda konstruktionen och säkra dagvattenavledning utförs även i samband med det. I skrivande stund är inte projekteringen avslutad så en totalkostnad är svår att uppskatta. Den 31 december uppskattades den till 1,8 miljoner kronor för Himmelsbågens andel.

Under 2024 har förändringar påbörjats avseende ärendehantering och information till medlemmarna. Via föreningens ekonomiska förvaltare Simpleko kan medlemmarna hantera egna ärenden som rör avgiftsavier, parkeringstillstånd och ansökningar om balkonginglasning. Vi samlar också alltmer information i Simplekos Portal, där man loggar in med bank-ID vilket är säkrare än hemsidans lösenord.

Löpande nyhetsuppdateringar sker med informationsmejl till medlemmarna. Dessa mejl sparas numera också i Simplekos Portal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 191 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 190 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 470 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 588 kr.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 602 522	8 060 906	7 951 267	7 789 012
Resultat efter fin. poster	-2 531 461	-2 210 388	-754 233	-1 056 468
Soliditet (%)	79	79	79	78
Yttre fond	6 093 691	3 580 734	2 742 991	2 388 773
Taxeringsvärde	287 576 000	287 576 000	287 576 000	185 127 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	662	633	637	669
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,2	72,7	75,1	80,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 946	8 946	9 332	9 652
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 268	8 268	8 562	8 855
Sparande per kvm totalyta, kr	51	129	204	192
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	59	48	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	103	96	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	93	72	78	58
Energikostnad per kvm totalyta, kr	280	233	222	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,37	1,73	0,84	0,79
Räntekänslighet (%)	13,51	14,14	14,66	14,43

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

Föreningens resultat för året är negativt på -2 531 Kkr. Resultatet innefattar dock avskrivningar som inte påverkar kassan på 2 870 Kkr och planerat underhåll på 179 Kkr. Räknar man bort dessa poster skulle föreningen göra ett positivt resultat om 518 Kkr. Vidare är kassaflödet för året positivt.

Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 4 % och ytterligare 2025-01-01 med 10 % vilket är åtgärder för att öka föreningens intäkter och förbättra resultatet

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	336 646 379	-	-	336 646 379
Upplåtelseavgifter	7 228 439	-	-	7 228 439
Fond, yttre underhåll	3 580 734	-	2 512 957	6 093 691
Balanserat resultat	-9 901 628	-2 210 388	-2 512 957	-14 624 973
Årets resultat	-2 210 388	2 210 388	-2 531 461	-2 531 461
Eget kapital	335 343 536	0	-2 531 461	332 812 076

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-14 624 973
Årets resultat	-2 531 461
Totalt	-17 156 434
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	3 213 694
Att från yttre fond i anspråk ta	-179 805
Balanseras i ny räkning	-20 190 323
	-17 156 434

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	8 602 522	8 060 906
Övriga rörelseintäkter	3	181 362	159 831
Summa rörelseintäkter		8 783 884	8 220 736
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 978 735	-5 500 361
Övriga externa kostnader	9	-419 767	-483 030
Personalkostnader	10	-171 412	-231 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 870 028	-2 830 032
Summa rörelsekostnader		-9 439 943	-9 045 301
RÖRELSERESULTAT		-656 059	-824 565
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		132 016	102 774
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 007 418	-1 488 598
Summa finansiella poster		-1 875 402	-1 385 824
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 531 461	-2 210 388
ÅRETS RESULTAT		-2 531 461	-2 210 388

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	412 958 758	415 746 826
Maskiner och inventarier	13	423 820	505 780
Summa materiella anläggningstillgångar		413 382 579	416 252 607
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		413 382 579	416 252 607
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		240 004	297 867
Övriga fordringar	14	230 516	104 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	272 518	255 941
Summa kortfristiga fordringar		743 038	658 027
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 474 241	5 460 206
Summa kassa och bank		5 474 241	5 460 206
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 217 280	6 118 233
SUMMA TILLGÅNGAR		419 599 858	422 370 840

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		343 874 818	343 874 818
Fond för yttre underhåll		6 093 691	3 580 734
Summa bundet eget kapital		349 968 509	347 455 552
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 624 973	-9 901 628
Årets resultat		-2 531 461	-2 210 388
Summa ansamlad förlust		-17 156 434	-12 112 016
SUMMA EGET KAPITAL		332 812 076	335 343 536
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	42 250 000
Övriga långfristiga skulder		181 738	234 675
Summa långfristiga skulder		181 738	42 484 675
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	84 500 000	42 250 000
Leverantörsskulder		648 113	848 412
Skatteskulder		23 967	22 495
Övriga kortfristiga skulder		108 228	118 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 325 736	1 303 024
Summa kortfristiga skulder		86 606 044	44 542 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		419 599 858	422 370 840

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-656 059	-824 565
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 870 028	2 830 032
	2 213 969	2 005 467
Erhållen ränta	132 016	102 774
Erlagd ränta	-1 995 467	-1 387 422
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	350 518	720 820
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 011	-102 062
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-198 535	799 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66 972	1 418 217
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 576 527
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 576 527
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	0	3 575 000
Amortering av lån	0	-3 000 000
Depositioner	-52 937	46 586
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-52 937	621 586
ÅRETS KASSAFLÖDE	14 035	-536 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 460 206	5 996 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 474 241	5 460 206

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Himmelsbågen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 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:

Komponent	Avskrivningstid, år	Kvarstående år
Stammar	50	40
El, fasad, fönster och tak	40	30
Hissar	30	20
Ventilation	20	10
Övrig stomme	200	190
Passersystem	15	8
Renovering av trapphus	15	8
Installation av fibernät	10	3
Renovering av terassfasader	40	34
Modernisering av hissar	40	35
Byte av entréportar	50	48

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 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 252 588	5 977 817
Rabatt bostäder	-15 445	0
Parkeringsintäkter	783 855	593 094
Hysesintäkter, bostäder	676 562	698 888
Hysesintäkter, lokaler	673 740	641 930
Hysesintäkter, förråd	38 371	30 298
Fastighetsskatt	47 004	46 203
Kabel-TV och bredband	1 944	2 430
Övriga intäkter	10 064	15 930
Övernattningslägenhet	83 600	30 950
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	50 239	23 366
Summa	8 602 522	8 060 906

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	181 362	1
Elstöd	0	159 830
Summa	181 362	159 831

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	179 280	187 836
Teknisk förvaltning, grundavtal	203 469	193 215
Teknisk förvaltning, extra	24 319	11 242
Besiktning och service	205 220	31 057
Yttre skötsel	18 643	8 181
Summa	630 931	431 531

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande reparationer	713 859	509 348
Försäkringsskador	330 089	71 730
Summa	1 043 948	581 078

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	179 805	700 737
Summa	179 805	700 737

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	558 580	600 345
Uppvärmning	1 357 863	1 048 849
Vatten	948 821	733 065
Sophämtning	378 962	521 997
Summa	3 244 225	2 904 256

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	156 736	137 854
Självrisker	0	98 600
Kabel-TV och bredband	205 976	206 178
Samfällighetsavgift	247 604	175 741
Fastighetsskatt/avgift	269 510	264 385
Summa	879 826	882 758

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	110 719	135 930
Förbrukningsmaterial	18 205	33 834
Försäljningskostnad	0	58 562
Konsultkostnader	29 160	13 900
Revisionsarvoden	42 482	31 617
Medlems- och styrelsemöten	17 299	25 457
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	140 501	136 367
Ekonomisk förvaltning, extra	4 887	4 958
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	56 515	42 404
Summa	419 767	483 030

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 599	184 999
Sociala avgifter	27 813	46 880
Summa	171 412	231 879

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 005 971	1 488 343
Övriga räntekostnader	1 447	255
Summa	2 007 418	1 488 598

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	434 611 462	432 129 935
Årets inköp	0	2 481 527
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	434 611 462	434 611 462
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 864 636	-16 113 792
Årets avskrivning	-2 788 068	-2 750 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 652 704	-18 864 636
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	412 958 758	415 746 826
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>130 674 408</i>	<i>130 674 408</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	188 400 000	188 400 000
Taxeringsvärde mark	99 176 000	99 176 000
Summa	287 576 000	287 576 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	867 048	772 048
Inköp	0	95 000
Utgående anskaffningsvärde	867 048	867 048
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-361 268	-282 080
Avskrivningar	-81 960	-79 188
Utgående avskrivning	-443 228	-361 268
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	423 820	505 780

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	97 545	95 605
Övriga fordringar	132 971	8 614
Summa	230 516	104 219

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 770	156 828
Försäkringspremier	110 748	99 113
Summa	272 518	255 941

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-08-20	0,70 %	30 750 000	30 750 000
Nordea			0	13 875 000
Nordea	2025-08-21	3,04 %	16 875 000	16 875 000
Nordea	2025-08-18	4,67 %	11 500 000	11 500 000
Nordea	2025-08-27	2,97 %	11 500 000	11 500 000
Nordea	2025-08-18	3,09 %	8 875 000	0
Nordea	2025-08-18	3,19 %	5 000 000	0
Summa			84 500 000	84 500 000
Varav kortfristig del			84 500 000	42 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 500 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278 916	238 682
Räntor	229 151	217 200
Styrelsearvoden och sociala avgifter	0	83 979
Förutbetalda avgifter/hyror	772 669	718 163
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
Summa	1 325 736	1 303 024

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	135 000 000	135 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 10 % från och med januari 2025.

Underskrifter

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

Stockholms kommun

Andreas Henrik Thunell
Styrelseledamot

Göran Nohlgård
Styrelseledamot

Kristina Engblom
Styrelseledamot

Mehrdad Athari Fard
Styrelseledamot

Peter Friborg
Styrelseledamot, ordförande

Roland Ullin
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Jacob Biderholt
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.03.2025 12:21

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 14.03.2025 15:44

DOCUMENT ID:

BJZeTeaZ3yl

ENVELOPE ID:

Bky6xaZnJl-BJZeTeaZ3yl

DOCUMENT NAME:

Brf Himmelsbågen, 769606-0529 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN ERIK NOHLGÅRD goran.nohlgard@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 15:51 14.03.2025 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. PETER FRIBORG pg.friborg@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 16:29 14.03.2025 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.183
3. KRISTINA ENGBLOM kristina.engblom@hotmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 16:53 14.03.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.150
4. Hans Roland Ullin roland.ullin@outlook.com	Signed Authenticated	14.03.2025 17:02 14.03.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.120.48
5. MEHRDAD ATHARI FARD sweden3168@yahoo.com	Signed Authenticated	15.03.2025 09:10 15.03.2025 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.17
6. Andreas Henrik Thunell a.h.thunell@gmail.com	Signed Authenticated	16.03.2025 11:11 16.03.2025 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.120.118
7. CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT jacob.biderholt@parameterrevision.se	Signed Authenticated	16.03.2025 12:21 16.03.2025 12:21	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.103.21

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Himmelsbågen
Org.nr. 769606-0529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Himmelsbågen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Himmelsbågen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



ryx1alpZ3kg-BkxTxpb2Jl



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.03.2025 12:22

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 14.03.2025 15:44

DOCUMENT ID:

BkxTxpb2Jl

ENVELOPE ID:

ryx1alpZ3kg-BkxTxpb2Jl

DOCUMENT NAME:

ÅR RB 2024 BRF Himmelsbågen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT	 Signed	16.03.2025 12:22	eID	Swedish BankID
jacob.biderholt@parameterrevision.se	Authenticated	16.03.2025 12:22	Low	IP: 84.216.103.21

* 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