

Årsredovisning
för
Brf Föreläsningen 8
702000-6982

Räkenskapsåret
2024

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

1 (12)

Styrelsen för Brf Föreläsningen 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag och är en s.k. äkta förening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Utöver föreningens tolv lägenheter, finns även tre garage och sju parkeringsplatser för uthyrning i första hand till medlemmarna, i andra hand till externa hyrestagare

Föreningen registrerades 1942-09-23. En förenklad ekonomisk plan samt stadgar registrerades 1993-01-28 hos Bolagsverket. Föreningen är registrerad för A-skatt.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Föreläsningen 8 i Hammarbyhöjden som består enligt taxeringsuppgifter av 628 kvm BTA bostadsyta samt 50 kvm BTA lokaler. Adressen till fastigheten är Falköpingsvägen 5-7, 121 39 Johanneshov.

Föreningen innehar marken med tomträtt.

Avtalet med tomträtt kan sägas upp 2039-07-01.

Omförhandling kan ske tidigast 2029-07-01.

Föreningen har ingen del i någon samfällighet.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg hansa. I försäkringen ingår bl a fastighetsägaransvarsförsäkring, brand- och vattenskadeförsäkring, allriskförsäkring, styrelseansvarsförsäkring, skadeståndsgaranti, förmögenhetsbrottsförsäkring, skadedjur- och ohyräsförsäkring, samt olycksfallsförsäkring för boende och besökare till boende.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under räkenskapsåret 2024 varit:

Ordinarie

Anna Westin Ordförande

Anna Kasselstrand Kassör

Hanna Engström Sekreterare

Suppleant:

Ludvig Holmqvist

Revisorer

Ordinarie:

Christofer Garofalo

Edvard Sköld Ringborg

Suppleant:

Jordi Vives

Valberedning

Filip Baudone

Magnus Johansson

Firmateckning:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Föreningsfrågor**Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser**

Antalet medlemmar var den 31 december 2024, 12 st. fördelat på 12 lägenheter och röster. Antalet medlemmar vid periodens början var 12 st. Under året har det skett två lägenhetsöverlåtelser.

Händelser under året

Ordinarie årsstämma hölls 2024-05-28. I stämman deltog 9 röstberättigade (en röst per lägenhet).

Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2023 års förvaltning.

Föreningen har vid extrastämma den 16 december 2024 beslutat att föreningen ska genomföra byte av avloppsstammar, relining av bottenplatta, byte av kall- och varmvattenledningar samt renovering av badrum under år 2025.

En vattenskada hos en av medlemmarna har åtgärdats under året.

Föreningen har delvis bytt system för sophantering. Numera har föreningen kärl för både matavfall och hushållssopor som står ute vid trottoaren istället för som tidigare att hushållssopor slängs genom lucka i trapphuset. Föreningen har även renoverat portarna till trapphuset.

Ekonomiska

I enlighet med beslut på föregående års årsmöte kommer en ersättning på 999 kr betalas ut retroaktivt för det löpande förvaltningsarbetet till styrelsens ordinarie medlemmar.

Nya systemet för sophantering är ca 10 000 kr billigare per år ex moms i jämförelse med tidigare.

Renovering av badrummet som drabbats av vattenskada har medfört att föreningens kassa minskat.

Hyra för parkering och garage höjdes vid årsskiftet 2023/2024 då de legat på låga nivåer som inte längre var försvarbara med hänsyn till föreningens ekonomi. Hyran höjdes till följande: parkering medlem 500 kr/mån ink moms, parkering icke medlem 1 000 kr/mån ink moms, garage medlem 800 kr ink moms.

Månadsavgifter

Månadsavgifterna höjdes med 15 procent inför tredje kvartalet år 2024. Månadsavgifterna har sedan höjts ytterligare 20 procent vid årsskiftet 2024/2025 för att främst täcka ökade räntekostnader i samband med att nya lån tas under våren 2025 samt för att stärka kassan. Månadsavgifter har tidigare legat på en relativt låg nivå i jämförelse med avgifterna hos bostadsrättsföreningar i samma område. Ytterligare en höjning av avgifterna om 10 procent har beslutats av styrelsen inför tredje kvartalet år 2025.

Investeringar

Renovering av portar har skett under året.

Spolning av avloppsstammarna och inspektion (filmning) av detsamma har skett i februari 2024. Enligt utlåtande efter inspektionen behövde föreningen börja planera för stambyte. Upphandling för stambyte (relining eller byte av avloppsstammar) påbörjades efter sommaren 2024 och vid extra föreningsstämma i december 2024 beslutades att föreningen ska byta avloppsstammar, kall- och varmvattenledningar samt renovera badrummen.

Ett av badrummen i föreningen som drabbats av vattenskada har renoverats under 2024. Badrummet har även stambytt så att det inte skulle påverkas av kommande stambyte. Föreningen har ansvarat för vissa delar av renoveringen.

Taxeringsvärdet

År 2024 var taxeringsvärdet för fastigheten 15 184 000 kr (beslutsår 2022).

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt upprättande av årsredovisning har under året gjorts av PKR Ekonomikonsult AB.

Skulder

Föreningen har under år 2024 haft ett lån på 1 429 756 kr (numera 1 425 756 kr, kontroll maj 2025) hos Handelsbanken med rörlig ränta. För att finansiera stambytet som sker under våren 2025 har föreningen behövt ta nya lån.

Upplysning vid förlust

Årests förlust beror på planerat underhåll.

Avgifterna har höjts med 20 procent vid årshiftet 2024/2025 för att ta höjd för ökade räntekostnader i samband med att nya lån tas upp för fortsatta planerade underhåll.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning(tkr)	506	429	429	428	427
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-189	-50	27	13	78
Soliditet (%)	-114,0	-76,0	-55,5	-58,5	-59,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	849	793	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 610	2 614	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 833	2 837	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	16	-37	0	0	0
Räntekänslighet (%)	3,3	3,6	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	373	347	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,0	91,7	93,2	92,8	93,8

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

4 (12)

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 590	590 257	-1 299 356	-52 034	-700 543
Disposition av föregående års resultat:			-52 034	52 034	0
Avsättning yttre fond		34 587	-34 587		0
Årets resultat				-188 888	-188 888
Belopp vid årets utgång	60 590	624 844	-1 385 977	-188 888	-889 431

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 385 976
årets förlust	-188 888
	-1 574 864

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	34 587
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-181 721
i ny räkning överföres	-1 427 730
	-1 574 864

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

5 (12)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	505 623	429 138
Övriga rörelseintäkter		3 581	7 142
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		509 204	436 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-579 147	-387 509
Övriga externa kostnader	5	-51 337	-27 028
Personalkostnader		-2 996	-2 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 168	-16 168
Summa rörelsekostnader		-649 648	-433 702
Rörelseresultat		-140 444	2 578
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 099	1 314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 543	-54 086
Summa finansiella poster		-48 444	-52 772
Resultat efter finansiella poster		-188 888	-50 194
Resultat före skatt		-188 888	-50 194
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-1 840
Årets resultat		-188 888	-52 034

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

6 (12)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	26 888	29 875
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	183 441	196 622
Summa materiella anläggningstillgångar		210 329	226 497

Summa anläggningstillgångar

210 329

226 497

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		131 666	97 398
Övriga fordringar		70 744	96 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 773	48 690
Summa kortfristiga fordringar		254 183	242 607

Kassa och bank

Kassa och bank		315 880	452 809
Summa kassa och bank		315 880	452 809
Summa omsättningstillgångar		570 063	695 416

SUMMA TILLGÅNGAR

780 392

921 913

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

7 (12)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 590

60 590

Förlagsinsatser

624 844

590 257

Summa bundet eget kapital

685 434

650 847

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 385 976

-1 299 356

Årets resultat

-188 888

-52 034

Summa fritt eget kapital

-1 574 864

-1 351 390

Summa eget kapital

-889 430

-700 543

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

1 427 756

1 429 756

Leverantörsskulder

25 007

18 434

Skatteskulder

21 400

20 908

Övriga skulder

3 550

1 430

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

192 109

151 928

Summa kortfristiga skulder

1 669 822

1 622 456

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

780 392

921 913

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

8 (12)

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-188 888	-50 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12 587	16 168
Betald skatt	25 775	-3 240

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-150 526 -37 266

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-34 268	-16 027
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 083	-3 931
Förändring av leverantörsskulder	6 573	2 546
Förändring av kortfristiga skulder	42 794	7 278

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-138 510 -47 400

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-2 000	-186 563
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000	-186 563

Årets kassaflöde

-140 510 -233 963

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	452 809	686 772
--------------------------------	---------	---------

Kursdifferens i likvida medel

Kursdifferens i likvida medel	3 581	0
-------------------------------	-------	---

Likvida medel vid årets slut

315 880 452 809

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	%
Materiella anläggningstillgångar	
-Byggnader	1,5
-Byggnadsinventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

10 (12)

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-401 035	-373 056
Hysesintäkter p-platser	-48 967	-14 300
Hysesintäkter garage	-28 800	-14 940
Bredband	-26 818	-26 818
	-505 620	-429 114

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	136 243	130 251
El	32 994	30 719
Vatten och avlopp	34 721	28 631
Sophämtning	29 338	20 294
Bredband	24 585	26 820
Tomträttsavgift	85 300	81 700
Försäkring	25 174	23 232
Förbrukningsmaterial	0	2 877
Fastighetsskatt	21 400	20 908
	389 755	365 432

Not 4 Reparationer och underhåll

	2024	2023
Reparation o underhåll	189 392	22 078
	189 392	22 078

Not 5 Administrativa kostnader

	2024	2023
Postbefordran	0	260
Redovisningstjänster	25 332	23 252
Bankkostnader	2 705	2 716
Konsultarvoden	22 500	0
Övrigt	800	800
	51 337	27 028

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

11 (12)

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 500	198 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 500	198 500
Ingående avskrivningar	-168 625	-165 638
Årets avskrivningar	-2 987	-2 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 612	-168 625
Utgående redovisat värde	26 888	29 875

Not 7 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	432 099	432 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	432 099	432 099
Ingående avskrivningar	-235 477	-222 296
Årets avskrivningar	-13 181	-13 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-248 658	-235 477
Utgående redovisat värde	183 441	196 622

Not 8 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 674092 ränta 4,140%	819 000	819 000
Stadshypotek 674094 ränta 4,140 %	608 756	610 756
	1 427 756	1 429 756

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 051 000	2 051 000
	2 051 000	2 051 000

Brf Föreläsningen 8
Org.nr 702000-6982

12 (12)

Johanneshov

Anna Westin

Anna Westin
Ledamot



Anna Kasselstrand
Ledamot

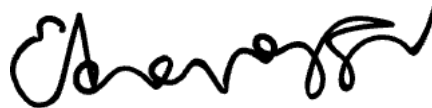
Hanna Engström

Hanna Engström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats



Christoffer Garofalo
Förtroendevald revisor



Edvard Sköld Ringborg
Förtroendevald revisor