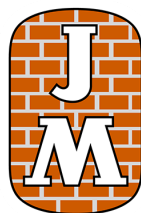


Årsredovisning 2024

Brf Pråmen

769637-2601



@home



ryaVmMUkge-B1R4QzUkll

Välkommen till årsredovisningen för Brf Prämen

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-02-26. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-14 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är färdigställd och har åsatts värdeår 2023. Entreprenören har svarat för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten samt uthyrning av lokaler.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Schaktugnen 2 i Stockholms kommun. Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen har ett flerbostadshus med totalt 114 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 8 705 m², 1 lokal med en total lokalarea om ca. 66 m² och 42 parkeringsplatser varav 14 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil samt 1 MC-plats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns utrymmen för barnvagnar och rullstolar. I fastigheten finns städrum med WC.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i 2 gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Schaktugnen 1 (Brf Masugnen) och Schaktugnen 3 (Brf Strandpilarna). Gemensamhetsanläggningarna omfattar garage, gård, miljörum och cykelrum, samt spillvattenledning.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns belastande servitut avseende att nyttja, anlägga och förnya spillvattenledning till förmån för Schaktugnen 1 (Brf Masugnen). I föreningens fastighet finns servitut avseende rätt att nyttja, anlägga och förnya lägenhetsförråd till förmån för Schaktugnen 2 (Brf Pråmen), som belastar Schaktugnen 3 (Brf Strandpilarna). I föreningens fastighet finns även belastande servitut avseende gångväg. Nyttjanderättsavtal har tecknats avseende att nyttja förskolegården del av tid till förmån för Schaktugnen 2 (Brf Pråmen), belastar Schaktugnen 3 (Brf Strandpilarna).

Föreningens lokaler

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
Nordiska Barbershop AB	Salong	66	2029-03-31

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 8 november 2023. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 9 november 2023 respektive 10 november 2023.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Årsavgifterna höjdes med 30% från och med den 1 april 2024 i enlighet med ekonomisk plan. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple play uppgår till 900 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 17 kr/m² inkl moms.

Fastighetslån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 31 mars 2024. Under året har föreningen amorterat 645 750 kr, vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår i not nummer 14.

Räntegaranti

Då föreningens lån placerades till räntor lägre än vad räntegarantin omfattade har garantin inte fallit ut.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande kostnader och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning den 27 februari 2024. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2024.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten följande utseende:

Anskaffningskostnad	691 465 000	Insatser	341 629 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	221 960 000
		Kvarstående fordran	4 886 000
		Lån	123 000 000
	691 475 000		691 475 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 691 475 000 kr.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2024 haft följande utseende:

Ilpo Axenhus	Ordförande	
Jan Backman	Styrelseledamot	
Mazdak Haghanipour	Styrelseledamot	
Nathalie Eriksson	Styrelseledamot	Avgick som ledamot sep 2024
Thomas Zabihi	Styrelseledamot	Avgick som ledamot nov 2024
Peter Andersson	Styrelseledamot	Tillträdde som ledamot sep 2024
Pontus Feist	Styrelseledamot	Tillträdde som ledamot nov 2024
Erik Pettersson	Suppleant	
Michelle Wong	Suppleant	

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Behzad Foroozesh (sammankallande), Oya Andersson och Viktor Vallbom.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Revisorer

Susanne Johansson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2055. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 164 000kr.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Vattenförbrukning	Brunata AB
Värderprognosstyrning	Egain AB
Charge-Amps	El Laddboxar

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 30%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 191 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 187 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023
Nettoomsättning	6 774 421	*
Resultat efter fin. poster	-880 799	*
Soliditet (%)	81	59
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	695	*
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	*
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 056	*
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 950	*
Sparande per kvm totalyta, kr	175	*
Energikostnad per kvm totalyta, kr	79	*
Räntekänslighet (%)	15,15	*

*) Nyckeltal för 2023 speglar inte ett normalt verksamhetsår. Nyckeltal för tidigare räkenskapsår och vissa nyckeltal för 2023 har inte lämnats då styrelsen anser att dessa nyckeltal inte visar relevant information för föreningens ekonomi.

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 el och vatten (totalt 144 302 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen uppvisar ett negativt resultat enligt resultaträkningen, vilket huvudsakligen kan härledas till att avskrivningar belastar resultatet negativt. Avskrivningarna har dock ingen påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning).

Föreningen befinner sig i ett uppstartsskede och styrelsen följer löpande upp den ekonomiska utvecklingen för att identifiera eventuella åtgärder som kan behöva vidtas. Årets förlust medför inte någon uppenbar risk i föreningens förmåga att finansiera framtida åtaganden genom årsavgifter och hyror.

Föreningen kommer över tid att uppnå positivt resultat då bland annat räntorna har sjunkit och föreningen avser att fortsätta sin amortering på kvartalsbasis.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER		2024-12-31
	2023-12-31				
Insatser	394 505 000	-	-52 876 000		341 629 000
Upplåtelseavgifter	0	-	221 960 000		221 960 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-		0
Balanserat resultat	0	0	-		0
Årets resultat	0	0	-880 799		-880 799
Eget kapital	394 505 000	0	168 203 201		562 708 201

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-880 799
Totalt	-880 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	220 416
Balanseras i ny räkning	-1 101 215
	-880 799

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Resultaträkningen speglar perioden 1 april 2024 till och med 31 december 2024.

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	6 774 421	0
Rörelseintäkter	3	98 554	0
Summa rörelseintäkter		6 872 975	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 409 219	0
Övriga externa kostnader	8	-118 699	0
Personalkostnader	9	-194 958	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 218 347	0
Summa rörelsekostnader		-3 941 223	0
RÖRELSERESULTAT		2 931 752	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 812 552	0
Summa finansiella poster		-3 812 552	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-880 799	0
ÅRETS RESULTAT		-880 799	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	689 246 653	0
Pågående projekt	11	0	661 223 000
Summa materiella anläggningstillgångar		689 246 653	661 223 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		689 246 653	661 223 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 410	20 192
Övriga fordringar	12	1 782 955	3 629 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	162 421	0
Summa kortfristiga fordringar		1 992 786	3 649 371
Kassa och bank			
Kassa och bank		29 463	5 693 063
Summa kassa och bank		29 463	5 693 063
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 022 249	9 342 433
SUMMA TILLGÅNGAR		691 268 902	670 565 433

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		563 589 000	394 505 000
Summa bundet eget kapital		563 589 000	394 505 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-880 799	0
Summa fritt eget kapital		-880 799	0
SUMMA EGET KAPITAL		562 708 201	394 505 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 18	92 250 000	0
Summa långfristiga skulder		92 250 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 18	30 104 250	0
Leverantörsskulder		52 231	0
Skatteskulder		638 000	638 000
Byggnadskreditiv	15	0	274 964 375
Övriga kortfristiga skulder	16	3 911 766	7 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 604 455	450 293
Summa kortfristiga skulder		36 310 702	276 060 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		691 268 902	670 565 433

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 931 752	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 218 347	0
	5 150 099	0
Erlagd ränta	-3 812 552	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 337 548	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 325 499	3 199 307
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 110 393	458 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 773 440	3 657 365
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 242 000	-253 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 242 000	-253 000 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	169 084 000	383 905 000
Upptagna lån	123 000 000	253 000 000
Amortering av lån	-275 610 125	-388 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	16 473 875	248 205 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 994 685	-1 137 635
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 296 445	8 434 079
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 301 759	7 296 444

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pråmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 439 094 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffnings-kostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffnings-värdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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.

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	6 851 064	972 119
Hysesintäkter lokaler	101 650	-16 633
Hysesintäkter garage	760 804	138 414
Deb. fastighetsskatt, moms	15 000	1 917
Intäkter internet	289 164	54 001
Kallvatten	518	0
Varmvatten	143 233	6 110
El	25 689	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	250	0
Dröjsmålsränta	1 059	158
Andrahandsuthyrning	25 090	2 628
Öres- och kronutjämning	-5	-0
Ombokning intäkter	-1 439 094	-1 158 714
Summa	6 774 421	0

NOT 3, ÖVRIGA INTÄKTER

	2024	2023
Intäkt från entreprenör ej moms	98 554	0
Summa	98 554	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	223 131	0
Besiktning och service	20 312	0
Summa	243 443	0

NOT 5, LÖPANDE REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	7 338	0
Löpande rep ventilation	3 151	0
Löpande rep och underhåll hissar	12 102	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	3 151	0
Summa	25 743	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	196 491	0
Uppvärmning	308 949	0
Vatten	184 416	0
Summa	689 856	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	19 776	0
Kabel-TV	2 247	0
Bredband	232 150	0
Samfällighet	1 322	0
Gemensamhetsanläggning	194 683	0
Summa	450 178	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	13 358	0
Revisionsarvoden	33 750	0
Ekonomisk förvaltning	63 203	0
Konsultkostnader	8 387	0
Summa	118 699	0

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	148 350	0
Sociala avgifter	46 608	0
Summa	194 958	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Omklassificering	661 223 000	0
Årets inköp	30 242 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	691 465 000	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 218 347	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 218 347	0
Utgående restvärde enligt plan	689 246 653	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	336 528 943	0
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	257 099 000	0
<i>Taxeringsvärde mark</i>	105 000 000	0

NOT 11, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	661 223 000	408 223 000
Inköp	0	253 000 000
Omklassificering	-661 223 000	
Utgående anskaffningsvärde	0	661 223 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	0	2 025 797
Skattekonto	488 277	0
Momsfordran	18 083	0
Övriga fordringar	4 299	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 272 296	1 603 382
Summa	1 782 955	3 629 179

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 072	0
Försäkringspremier	19 780	0
Bredband	51 569	0
Summa	162 421	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-03-10	4,38 %	30 104 250	
Nordea	2026-02-18	4,15 %	30 750 000	
Nordea	2027-02-17	4,01 %	30 750 000	
Nordea	2028-02-16	3,97 %	30 750 000	
Summa			122 354 250	0
Varav kortfristig del			30 104 250	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 118 049 250 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, BYGGNADSKREDITIV	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv	0	274 964 375
Summa	0	274 964 375

Byggnadskreditivet har lösts den 8 mars 2024.

NOT 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Utläggsskulder	818	0
Redovisningskonto moms	0	7 765
Skulder till Entreprenör	168 948	0
Övriga korta skulder	3 742 000	0
Summa	3 911 766	7 765

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 125	0
Ei	44 984	0
Uppvärmning	66 367	0
Utgiftsräntor	326 208	0
Vatten	47 787	0
Löner	114 600	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 007	0
Förutbetalda avgifter/hyror	732 694	444 304
Skuld till hyresgäst	0	5 989
Upplupna kostnader gemensamhetsanläggning	194 683	0
Beräknat revisionsarvode	40 000	0
Summa	1 604 455	450 293

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	123 000 000	123 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har förhandlat om lånet motsvarande 30,1 mkr som hade en bindningstid t.o.m. 2025-03-10. Lånet är villkorsändrat med en bindningstid på 4 år och räntan har gått från 4,38% till 2,88%.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Ilpo Axenhus
Ordförande

Mazdak Haghanipor
Styrelseledamot

Peter Andersson
Styrelseledamot

Pontus Feist
Styrelseledamot

Jan Backman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 08:19

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 23.04.2025 09:13

DOCUMENT ID:

B1R4QzUkll

ENVELOPE ID:

ryaVmMUkge-B1R4QzUkll

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Pråmen.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ilpo Axenhus ilpo@axenhus.com	Signed Authenticated	27.04.2025 09:58 25.04.2025 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.45.119
2. MAZDAK HAGHANIPOUR mazdakh@yahoo.com	Signed Authenticated	28.04.2025 08:55 27.04.2025 20:09	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.163.189
3. Leif Peter Andersson peter.l.andersson@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 09:33 28.04.2025 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.129.123
4. PONTUS FEIST pontus.feist@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 09:43 28.04.2025 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.66
5. JAN ROLAND BACKMAN janbackman@hotmail.se	Signed Authenticated	29.04.2025 22:28 29.04.2025 22:27	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.12.156
6. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.ey.com	Signed Authenticated	30.04.2025 08:19 30.04.2025 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.118.45

* 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