



2024

Årsredovisning

Brf Amazon



Välkommen till årsredovisningen för Brf Amazon

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. 4
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



Revisorer

Eva Sofia Forsman Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2021 • Utbyte av segelduk på bottenvåningen till glasträcke. Glasracket uppfyller personsäkerheten, och klarar vindkänsligheten.

2023 • Utbyte av samtliga bultar i fasaden, vilka ej höll föreskriven högsta rostskyddsklass

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Städning Emery Fastighetsservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Amazon Mossholmen Samfällighet, med en andel på 0.1952%.

Samfälligheten förvaltar vägförening ang. Aröd 6:1, 6:20 och GA:7.

Övrig verksamhetsinformation

Det finns i direkt anslutning till fastigheten en väl utnyttjad badplats.

Föreningen brukar ha två välbesökta städdagar, en om våren och en om hösten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en god och stabil ekonomi, med god likviditet.

Föregående år hade föreningen ett krav gentemot försäkringsbolag BRIM i anledning av dokumenterade brister vid 2 års besiktningen, då byggbolaget P J Bygg gick i konkurs.

Trots upprepade förhandlingar vägrade försäkringsbolaget utge någon ersättning.

Föreningens styrelse valde att inte överklaga detta beslut till Stockholms Tingsrätt, pga betydande kostnader för processen.

Förändringar i avtal

Avtalet med Emery Fastighetsservice avslutades, vid årets utgång. Ett nytt avtal ingicks med Bästskustäd i Sto AB.

Övriga uppgifter

På sedvanlig sätt ägnar styrelsen stor uppmärksamhet åt föreningens kostnadsutveckling.



Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 198 502	1 970 743	1 823 572	1 701 684
Resultat efter fin. poster	-476 438	-653 624	-390 563	-333 302
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	692 776	755 718	625 800	477 000
Taxeringsvärde	49 600 000	49 600 000	49 600 000	42 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	798	896	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	97,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 764	11 891	12 260	12 464
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 764	11 891	12 260	12 464
Sparande per kvm totalyta, kr	218	206	320	337
Elkostnad per kvm totalyta, kr	107	84	83	80
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	86	76	75	77
Energikostnad per kvm totalyta, kr	193	159	157	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	2,55	-	-
Räntekänslighet (%)	11,80	13,28	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	82 997 300	-	-	82 997 300
Fond, yttre underhåll	755 718	-211 742	148 800	692 776
Kapitaltillskott	700 000	-	-	700 000
Balanserat resultat	-2 804 479	-441 882	-148 800	-3 395 161
Årets resultat	-653 624	653 624	-476 438	-476 438
Eget kapital	80 994 915	0	-476 438	80 518 477

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 246 361
Årets resultat	-476 438
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 800
Totalt	-3 871 599

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-3 871 599

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	82 997 300	-	-	82 997 300
Fond, yttre underhåll	755 718	-211 742	148 800	692 776
Kapitaltillskott	700 000	-	-	700 000
Balanserat resultat	-2 804 479	-441 882	-148 800	-3 395 161
Årets resultat	-653 624	653 624	-476 438	-476 438
Eget kapital	80 994 915	0	-476 438	80 518 477

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 246 361
Årets resultat	-476 438
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 800
Totalt	-3 871 599
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-3 871 599

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 15	104 810 942	105 886 418
Summa materiella anläggningstillgångar		104 810 942	105 886 418
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		104 810 942	105 886 418
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	1 154 868	922 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 217	0
Summa kortfristiga fordringar		1 159 085	922 661
Kassa och bank			
Kassa och bank		820 249	795 643
Summa kassa och bank		820 249	795 643
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 979 333	1 718 304
SUMMA TILLGÅNGAR		106 790 276	107 604 722

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 697 300	83 697 300
Fond för yttre underhåll		692 776	755 718
Summa bundet eget kapital		84 390 076	84 453 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 395 161	-2 804 479
Årets resultat		-476 438	-653 624
Summa fritt eget kapital		-3 871 599	-3 458 103
SUMMA EGET KAPITAL		80 518 477	80 994 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 880 000	0
Summa långfristiga skulder		13 880 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 000 000	26 160 000
Leverantörsskulder		37 537	32 247
Övriga kortfristiga skulder		8 306	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	345 956	417 560
Summa kortfristiga skulder		12 391 799	26 609 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 790 276	107 604 722

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

263 185

-2 268

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar

1 075 476

1 075 476

1 338 661

1 073 208

Erhållen ränta

44 125

26 685

Erlagd ränta

-880 180

-502 957

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

502 607

596 936

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

-4 217

182

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

38 423

11 123

Kassaflöde från den löpande verksamheten

536 813

608 240

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Bundet eget kapital

0

700 000

Amortering av lån

-280 000

-812 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-280 000

-112 000

ÅRETS KASSAFLÖDE

256 813

496 240

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

1 718 299

1 222 059

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

1 975 111

1 718 299

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Amazon 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, 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:

Fastighetsförbättringar	2 - 3,33 %
Byggnad	1 %

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 anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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	1 137 624	1 892 940
Årsavgift bostäder, kap tillsk	1 001 412	0
Bredband	77 280	77 280
Hyses- och avgiftsrabatt	-23 364	0
Pantsättningsavgift	2 292	525
Överlåtelseavgift	2 866	0
Administrativ avgift	392	0
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	2 198 502	1 970 743

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	61 035
Summa	0	61 035

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	54 672	53 864
Hissbesiktning	5 130	7 254
Brandskydd	2 403	1 797
Gårdkostnader	500	0
Garage/parkering	0	3 045
Snöröjning/sandning	11 250	11 813
Serviceavtal	7 676	7 489
Förbrukningsmaterial	4 566	4 024
Summa	86 197	89 286

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	9 003	0
Dörrar och lås/porttele	813	0
VVS	4 448	0
Ventilation	10 378	9 774
Elinstallationer	26 454	12 975
Hissar	12 983	7 224
Tak	1 275	11 170
Garage/parkering	813	0
Summa	66 166	41 143

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	194 138
VVS	0	17 604
Summa	0	211 742

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	235 765	184 168
Vatten	188 806	166 153
Sophämtning/renhållning	45 743	39 070
Summa	470 314	389 391

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	33 214	29 229
Bredband	79 532	79 532
Summa	112 746	108 761

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 402	0
Tele- och datakommunikation	3 688	1 419
Styrelseomkostnader	9 615	106
Fritids och trivselkostnader	6 314	1 345
Föreningskostnader	1 501	6 195
Förvaltningsarvode enl avtal	55 462	53 236
Överlåtelsekostnad	10 104	0
Pantsättningskostnad	6 020	788
Administration	6 186	2 375
Bostadsrätterna Sverige	0	4 970
Summa	100 292	70 434

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	24 962	39 375
Övriga arvoden	2 295	0
Bilersättning skattefri	2 635	1 185
Arbetsgivaravgifter	5 169	7 253
Summa	35 061	47 813

Korrigerig (10 935kr) av arbetsgivaravgifter tillhörande 2023.

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	783 749	678 041
Summa	783 749	678 041

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 125 250	113 125 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 125 250	113 125 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 238 832	-6 163 356
Årets avskrivning	-1 075 476	-1 075 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 314 308	-7 238 832
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	104 810 942	105 886 418
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
Summa	49 600 000	49 600 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5	5
Transaktionskonto	215 893	376 716
Borgo räntekonto	938 969	545 940
Summa	1 154 868	922 661

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 121	0
Förutbet försäkr premier	3 096	0
Summa	4 217	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-12-30	3,40 %	13 880 000	13 880 000
Handelsbanken	2025-06-30	3,88 %	11 000 000	12 000 000
Handelsbanken	Läst lån			280 000
Stadshypotek AB	2025-04-01	3,45 %	1 000 000	
Summa			25 880 000	26 160 000
Varav kortfristig del			12 000 000	26 160 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 880 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	16 179	0
Uppl kostn el	25 607	0
Uppl kostn räntor	78 653	175 084
Uppl kostnad arvoden	37 602	45 450
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 169	14 280
Förutbet hyror/avgifter	182 746	182 746
Summa	345 956	417 560

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Blekel 2025-04-28

Ort och datum

Anders Gösta Högmark
Ordförande

Vanja Marie Rehnberg Jensen
Styrelseledamot

Lars Rune Johansson
Styrelseledamot

Stefan Ostrowski
Styrelseledamot

Stefan Sjöstrand
Styrelseledamot

Sune Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-09

Eva Sofia Forsman
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR

Bostadsrättsföreningen Amazon, org. nr 769629–5737

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024-01-01 -2024-12-31.

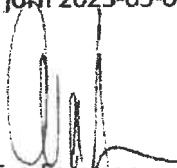
Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Med anledningen av granskningen tillstyrker vi:

Att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Tjörn 2025-05-09



Eva Forsman
Intern revisor