Årsredovisning 2024

Brf Korsningen 99

769604-1875

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

Välkommen till årsredovisningen för Brf Korsningen 99

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. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 20**

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

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.

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arbetaren 18	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 157 kcm och 32 bostadsrätter om totalt 2 507 kvm och 1 lokal om 173 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Timmelstad	Ordförande
Joachim Jönsson	Kassör
Elina Mariyati Baheram	Styrelseledamot
Johanna Borslöv	Styrelseledamot
Mark Baker	Suppleant
Nina Schwarz	Suppleant

Valberedning

Erika Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening

Revisorer

Rävisor AB	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-05. Medlem som önskar bygga takterass och tar del av tak i anspråk.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2024
- Renovering hyreslägenhet
- Kartering och åtgärder efter OVK
- Stamspolning och filmning

2023
- Renovering FTX, byte motor, shunt, apparatskåp m.m.
- Utbyte nödtelefoner hissar till 4G
- OVK

2022
- Radonmätning
- Genomgång/besiktning ventilationsanläggning FTX
- Utbyte spillvattenstammar källare
- Större utbyte av flertalet äldre ej fungerade radiatorer

2021
- Utbyte avgasare och tryckanläggning samt installation magnetitfilter för radiatorer
- Filmning/kontroll spillvattenstammar

2020
- Utbyte fönster vindsvåningar
- Separation förbrukning el/värme/vatten mellan lokaler och lägenheter
- Energideklaration genomförd

2019
- OVK
- Renovering och målning av fönster och trapphus
- Stamspolning

2018
- Översyn konstruktion tak/vindsvåningar

2017-2018
- Målning av tak

2016
- Ny balkong hos enskild medlem

2015
- Renovering hiss Sankt Eriksgatan 43A

2014-2015
- Bygge av takterass hos enskild medlem

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

2014 Renovering hiss Sankt Eriksgatan 43

2013 Ny balkong hos enskild medlem
Brandbalkonger renoverades

2012 Ny balkong hos enskild medlem
Byte av undercentral
Installation av vattenmätare och vattenavstängning (F85)

2011 Renovering av hissen Fleminggatan 85

2009 Rörstambyte källare slutfördes
Utbyte entredörrar Sankt Eriksgatan 43
Ny plåtkanal för ventilation i restaurangkök

2008-2009 Renovering av gårdsbjälklag

2006 Målning av tak
Målning av fönster

2005 Installation av kylsystem inkl. värmeåtervinning

2003 Trapphusrenovering
Nya balkonger

1990 Rörstambyte
Nyinstallation hiss
Elstambyte

Planerade underhåll

2026 Utbyte radiatorventiler

Avtal med leverantörer

Bevakning snöskottning tak	Solid Fastighetspartner
Delad vattenförsörjning	BRF Arbetaren 10&11
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El-abonnemang	Ellevio
El-förbrukning	Storuman energi
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
FTX	Fresab
Gruppanslutning internet	Bahnhof
Hissunderhåll	Elevate Stockholm
Kabel-tv	Tele2
Källsortering	Remondis
Lån	Handelsbanken
Låneförmedling	Finopti
Mätning av förbrukning	Mätarkontroll

Nyckelhantering	Storstadens lås HB
Nödtelefon hissar	Securitas
OVK/Ventilation	Ventexpert
Passagesystem	LTP Säkerhetsteknik
Revisor	Rävisor
SBA	Brandsäkra
Trapphusstädning	NRSE
VVS	Antonsen Rör

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en hemsida för information, korsningen99.se samt en Facebookgrupp för medlemmar - BRF Korsningen 99.

Medlemmar kan hitta information, göra ansökningar och få hjälp med tjänster via Nabos medlemsportal där man loggar in med BankID på www.nabo.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I samband med åtgärder efter vattenskada i lägenhet valde hyresgästen i kontorslokalen att avsluta avtalet i förtid och flytta ut.

Föreningens kontorslokal har stått utan hyresgäst. Under året har mäklare anlitats och det har förts diskussioner med ett antal intresserade spekulanter. Styrelsen har också fört diskussioner med fastighetsutvecklare om att omvandla ytan till ytterligare lägenheter och sälja av.

I slutet av året var föreningen överens med en hyresgäst om ett längre avtal. Tyvärr backade de i sista stund inför signering, vilket lett till att lokalen varit utan hyresgäst under hela året, vilket lett till en stor utebliven hyresintäkt. Styrelsen har under året bevakat kassan och mot bakgrund mot att en ny hyresgäst var på ingång valde vi att avvakta signering och acceptera en förlust i den löpande verksamheten. Nu när den affären inte genomfördes måste det löpande underskottet kompenseras genom extra avgiftshöjningar tills en ny hyresgäst hittats.

Styrelsen fortsätter sitt intensiva arbete med att hitta en ny hyresgäst snarast möjligt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Övriga uppgifter

OVK-åtgärder samt kartering genomfördes och OVK godkändes.

Underhållsplanen uppdaterades och sträcker sig nu till 2073.

Styrelsen undersöker möjligheter att omvandla/sälja hyreslägenheten på 157 kvm på Fleminggatan 85.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 628 466	2 378 584	1 907 062	1 882 454
Resultat efter fin. poster	-2 180 054	-1 156 744	-1 701 930	-1 359 512
Soliditet (%)	87	90	92	92
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	479	401	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,5	39,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 792	1 596	1 596	1 596
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 467	1 410	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-328	-106	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	73	90	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	216	221	184	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	84	67	72	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	359	360	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,57	3,40	0,69	-
Räntekänslighet (%)	5,83	3,98	-	-

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.

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

Upplysning vid förlust

Under 2024 drabbades föreningen av flera saker som påverkat kassaflöde och resultat negativt.

- Två vattenskador.
- Underhållsinvesteringar i hyreslägenheten.
- Vakans i lokalen.

Dessa händelser har tillsammans försämrat resultatet med ca 2,1 mkr. Det som inte är av engångskaraktär är vakansen i lokalen. Med tanke på räntehöjningar, konjunkturläge och den allmänna oron i världen har den ännu inte fått någon ny hyresgäst.

Så fort styrelsen fick reda på att lokalen skulle bli vakant kontaktades mäklare. Mäklaren som anlitades, genomförde riktade kampanjer, men efter utvärdering efter 6 månader valde styrelsen att byta mäklare för att nå en större kundbas. Hyresnivån är avstämd med omkringliggande hyresvärdar, andra mäklare, oberoende lokalkartläggningar via ex CityMark och vi har fått en bekräftelse på att vi har en konkurrensmässig hyresnivå. Styrelsen provade ändå att justera ned" hyresnivån till 2022 års nivå och de som varit intresserade har inte på något sätt haft synpunkter på att hyresnivån skulle vara orimlig.

Styrelsen har haft fastighetsutvecklare på plats för att titta på, utvärdera och offerera olika upplägg och tillvägagångssätt för att omvandla lokalen. Efter genomgång av olika alternativ beslutade styrelsen att fortsätta med att finna ny hyresgäst. Att konvertera lokalen till bostäder skulle ge ett visst kapitaltillskott kortsiktigt, men det skulle inte generera ett så pass bra överskott efter alla ombildningskostnader att vi skulle kunna få en tillräckligt god avkastning på kapitalet. De sänkta räntekostnaderna och de tillkommande avgifterna från ytterligare bostadsrätter skulle i sig inte kompensera fullgott för den tappade intäkten och avgifterna skulle trots detta behöva höjas rejält.

Likviditetsplanering
Styrelsen har konstaterat under 2024 att kassaflödet kommer att bli utmanande om vi inte har klart med en ny hyresgäst i lokalen under första halvåret av 2025. Visst svängrum tidsmässigt finns givet att vi kan säkerställa tidsmässigt när kassaflödet skulle vända, och den flexibiliteten i form av ytterligare låneutrymme har vi använt för att kunna slutförhandla med potentiella lokalhyresgäster utan att hamna i en pressad situation där vi måste nå avslut snabbt. Vi hade en långt gången förhandling med en presumtiv hyresgäst som av personliga skäl hos hyresgästen föll på målsnöret. Styrelsen insåg att även om vi skulle inleda förhandlingar med nya intressenter var processen att komma i mål och lösa tillträde avsevärt mer utdragen på dagens marknad än vad det har varit historiskt, därav att vi inte ville låta det gå allt för långt och riskera att landa i en akut och kritisk situation kassaflödesmässigt. Styrelsen beslutade därför att agera omgående denna gång för att inte riskera att vara exponerade mot en större oförutsedd utgift som inte kan förutspås och införa en extra avgiftshöjning för att täcka den löpande intäktsförlusten det innebär att inte ha lokalen uthyrd.

Oförutsedda händelser kan man av förklarliga skäl inte förutse. Den långsiktiga planen är att styrelsen har reviderat och uppdaterat underhållsplanen för att få bättre förutsägbarhet kring kommande kostnader, höjt avgiften för att kompensera för ökade kostnader och skapa utrymme för sparande till framtida underhåll.

Riskanalysen kring vakansproblem i framtiden är en ständigt pågående process, framförallt utvärderar styrelsen löpande läget på marknaden för kontorslokaler. Det som är återkommande är att föreningens fastighet fortsatt anses ha ett A-läge för mindre kontor med tanke på geografisk placering, närhet till köpcentrum och kollektivtrafik. Det som är föreningens utmaning är att det i dagsläget finns ett överskott av kontorslokaler på marknaden och vår riskexponering är att vi är en liten aktör och inte har samma ekonomiska muskler som större fastighetsägare att kunna vänta ut vakanser. För att motverka detta har månadsavgifterna tillfälligt ökats. De tillfälligt höjda avgifterna kommer sänkas när det finns en ny hyresgäst på plats.

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	39 068 423	-	-	39 068 423
Upplåtelseavgifter	20 847 227	-	100 000	20 947 227
Fond, yttre underhåll	0	-	355 590	355 590
Balkongfond	186 907	-	15 552	202 459
Inträdesavgift	60 877	-	-	60 877
Direkt kapitaltillskott	830 276	-	-	830 276
Balanserat resultat	-7 746 172	-1 156 744	-355 590	-9 258 506
Årets resultat	-1 156 744	1 156 744	-2 180 054	-2 180 054
Eget kapital	**52 090 793**	**0**	**-2 064 502**	**50 026 291**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 056 047
Årets resultat	-2 180 054
Totalt	**-11 236 102**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	480 592
Balanseras i ny räkning	-11 716 694
	-11 236 102

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

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 628 466	2 378 584
Övriga rörelseintäkter	3	536 138	145 977
Summa rörelseintäkter		**2 164 604**	**2 524 562**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 498 899	-2 881 905
Övriga externa kostnader	9	-134 562	-199 228
Personalkostnader	10	-112 952	-111 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-355 500	-355 500
Summa rörelsekostnader		**-4 101 913**	**-3 548 394**
RÖRELSERESULTAT		**-1 937 309**	**-1 023 832**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 742	3 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-251 488	-135 970
Summa finansiella poster		**-242 746**	**-132 912**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 180 054**	**-1 156 744**
ÅRETS RESULTAT		**-2 180 054**	**-1 156 744**

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	56 516 107	56 871 607
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**56 516 107**	**56 871 607**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**56 518 907**	**56 874 407**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 026	241 139
Övriga fordringar	15	161 450	16 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	69 585	96 657
Summa kortfristiga fordringar		**273 061**	**354 172**
Kassa och bank			
Kassa och bank		818 139	441 557
Summa kassa och bank		**818 139**	**441 557**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 091 200**	**795 729**
SUMMA TILLGÅNGAR		**57 610 106**	**57 670 136**

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 845 926	60 745 926
Inträdesavgift		60 877	60 877
Fond för yttre underhåll		355 590	0
Summa bundet eget kapital		**61 262 393**	**60 806 803**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 056 047	-7 559 265
Årets resultat		-2 180 054	-1 156 744
Summa fritt eget kapital		**-11 236 102**	**-8 716 009**
SUMMA EGET KAPITAL		**50 026 291**	**52 090 793**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 000 000	0
Summa långfristiga skulder		**1 000 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		149 833	651 295
Skatteskulder		13 083	27 383
Övriga kortfristiga skulder		35 824	453 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	385 075	447 605
Summa kortfristiga skulder		**6 583 815**	**5 579 342**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**57 610 106**	**57 670 136**

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 937 309**	**-1 023 832**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	355 500	355 500
	-1 581 809	**-668 332**
Erhållen ränta	8 742	3 058
Erlagd ränta	-242 772	-135 146
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-1 815 838**	**-800 420**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	81 111	-338 673
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 004 243	849 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-2 738 971**	**-289 151**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	100 000	0
Balkongfond	15 552	16 848
Upptagna lån	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**3 115 552**	**16 848**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**376 581**	**-272 303**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**441 557**	**713 860**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**818 139**	**441 557**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Korsningen 99 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Byggnad	0,8 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 180 938	984 111
Hyresintäkter, bostäder	242 256	219 197
Hyresintäkter, lokaler	24 000	775 583
Kabel-TV/Bredband	4 296	4 296
Intäktsreduktion	-1 080	-1 080
Vatten	31 849	95 674
El	27 591	62 360
Värme	116 312	235 828
Övriga intäkter	2 304	2 616
Summa	**1 628 466**	**2 378 584**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	2
Elprisstöd	0	46 454
Övriga intäkter	0	-120
Återbetaln. all Framtid	13 845	13 000
Ersättn.fr.försäkr.bolag	516 702	86 642
Övriga intäkter, moms	3 848	0
Övriga rörelseintäkter	1 744	0
Summa	**536 138**	**145 977**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	37 166	35 808
Besiktning och service	260 672	78 062
Städning	55 983	56 182
Trädgårdsarbete	18 671	0
Snöskottning	45 469	117 719
Övrigt	34 063	0
Summa	**452 024**	**287 770**

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	0	4 738
Bostäder VVS	8 925	10 101
Lokaler	0	4 939
Trapphus/port/entr	2 522	0
Dörrar och lås/porttele	19 929	5 128
Övriga gemensamma utrymmen	3 525	20 157
VA	775 103	112 477
Värme	4 896	-1
Ventilation	3 580	2 859
El	5 718	9 165
Hissar	70 756	64 184
Tak	3 625	26 102
Försäkringsärende/vattenskada	-84 386	519 797
Summa	**814 193**	**779 644**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	685 443	0
VA	208 775	0
Ventilation	0	500 323
Summa	**894 218**	**500 323**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	168 546	205 964
Uppvärmning	613 000	625 849
Vatten	237 713	190 891
Sophämtning	91 687	92 093
Summa	**1 110 946**	**1 114 797**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	55 690	38 880
Bredband/Kabeltv	52 738	42 753
Fastighetsskatt	119 090	117 737
Summa	**227 518**	**199 370**

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	42 554	18 232
Förbrukningsmaterial	4 118	26 443
Programvaror	7 889	8 315
Juridiska kostnader	12 700	25 000
Revisionsarvoden	17 538	35 909
Ekonomisk förvaltning	49 763	64 461
Konsultkostnader	0	20 867
Summa	**134 562**	**199 228**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	85 045
Sociala avgifter	27 002	26 716
Summa	**112 952**	**111 761**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	251 349	135 970
Övriga räntekostnader	139	0
Summa	**251 488**	**135 970**

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 130 962	65 130 962
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**65 130 962**	**65 130 962**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 259 355	-7 903 855
Årets avskrivning	-355 500	-355 500
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 614 855**	**-8 259 355**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**56 516 107**	**56 871 607**
I utgående restvärde ingår mark med	*20 457 400*	*20 457 400*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 467 000	36 467 000
Taxeringsvärde mark	82 063 000	82 063 000
Summa	**118 530 000**	**118 530 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 866	158 866
Utgående anskaffningsvärde	**158 866**	**158 866**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-158 866	-158 866
Utgående avskrivning	**-158 866**	**-158 866**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	109 946	16 376
Övriga kortfristiga fordringar	51 504	0
Summa	**161 450**	**16 376**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 775	62 145
Fastighetsskötsel	9 769	9 206
Försäkringspremier	14 249	12 958
Förvaltning	13 792	12 348
Summa	**69 585**	**96 657**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-27	2,99 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2025-02-21	3,10 %	2 000 000	
Stadshypotek	2026-07-30	2,95 %	1 000 000	
Summa			**7 000 000**	**4 000 000**
Varav kortfristig del			6 000 000	4 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 504	9 663
El	18 894	19 451
Uppvärmning	80 890	84 088
Utgiftsräntor	10 689	1 973
Vatten	39 735	30 556
Löner	78 752	78 750
Sociala avgifter	24 744	24 743
Förutbetalda avgifter/hyror	118 867	198 381
Summa	**385 075**	**447 605**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av ett fortsatt löpande underskott i ekonomin kommer ytterligare en avgiftshöjning om 20% ske under 2025. Utöver detta kommer en tillfällig extra avgiftshöjning att införas för att kompensera för intäktsbortfallet från kontorslokalen tills en ny hyresgäst hittats. Den tillfälliga extra höjningen är en akut åtgärd för att hantera föreningens kassaflöde.

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

Underskrifter

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

Stockholm

Andreas Timmelstad
Ordförande

Elina Mariyati Baheram
Styrelseledamot

Joachim Jönsson
Kassör

Johanna Borslöv
Styrelseledamot

Monica Ling Roos
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor

BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

SEALED BY Verified BJICU1ZGGL-BKZI5OKGEEE

Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2025 12:46

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 02.05.2025 08:39

DOCUMENT ID:
BkZi5OkGeee

ENVELOPE ID:
BJicu1zggl-BkZi5OkGeee

DOCUMENT NAME:
Brf Korsningen 99, 769604-1875 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOACHIM JÖNSSON	**Signed**	**02.05.2025 09:37**	**eID**	**Swedish BankID**
joachim.jonsson@gmail.com	Authenticated	02.05.2025 09:36	Low	IP: 212.85.93.203
2. Elina Mariyati Baheram	**Signed**	**02.05.2025 10:20**	**eID**	**Swedish BankID**
elina.baheram@gmail.com	Authenticated	02.05.2025 10:18	Low	IP: 158.174.252.180
3. ANDREAS TIMMELSTAD	**Signed**	**04.05.2025 17:24**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas@timmelstad.net	Authenticated	02.05.2025 09:58	Low	IP: 158.174.252.226
4. JOHANNA BORSLÖV	**Signed**	**04.05.2025 18:37**	**eID**	**Swedish BankID**
johanna9606@hotmail.com	Authenticated	04.05.2025 18:36	Low	IP: 95.203.32.99
5. MONICA LING ROOS	**Signed**	**05.05.2025 06:50**	**eID**	**Swedish BankID**
monica.ling-roos@regionstockholm.se	Authenticated	02.05.2025 08:55	Low	IP: 192.44.242.20
6. Clas Ingemar Sverker Andersson	**Signed**	**05.05.2025 12:46**	**eID**	**Swedish BankID**
info@ravisor.se	Authenticated	05.05.2025 12:45	Low	IP: 194.179.134.194

* 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 Bostadsrättsföreningen Korsningen 99,

769604-1875

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Korsningen 99,**
för år 2024.

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

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av

SyxocdkGlxx-BJQo9O1fggx

föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Korsningen 99,** för år 2024.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor

SyxocdkGlxx-BJQo9O1fggx

SEALED BY Verified SYXOCDKGLXX-BJQO9O1FGGX

Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2025 12:46

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 02.05.2025 08:39

DOCUMENT ID:
BJQo9O1fggx

ENVELOPE ID:
SyxocdkGlxx-BJQo9O1fggx

DOCUMENT NAME:
RB Korsningen 99.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	**Signed**	**05.05.2025 12:46**	**eID**	**Swedish BankID**
info@ravisor.se	Authenticated	05.05.2025 12:46	Low	IP: 194.179.134.194

* 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