

Årsredovisning 2024

Brf Balneum

769629-9515



Välkommen till årsredovisningen för Brf Balneum

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-23. Stadgar registrerades 2023-11-15 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
Storseget 5, Gröndal 1:18	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 135 bostadsrätter om totalt 11 173 kvm och 1 lokal om 10 kvm. Byggnadernas totalyta är 11183 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robin Johansson	Ordförande
Charlotta Åsell	Styrelseledamot
David Sparf	Styrelseledamot
Fredrik Gustafsson	Styrelseledamot
Fredrik Löfblom	Styrelseledamot
Mats Widing	Styrelseledamot
Michael Millenros	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Petter Kindlund Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

Dörrautomatik	Bergs Lås
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El (distribution)	Ellevio
El (handel)	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Parkeringsövervakning och administration (under avveckling)	APCOA Sverige AB
Service- och driftavtal för hissar	KONE Aktiebolag
Skötselavtal av utemiljö inkl snöröjning (tom säsong 23/24)	Habitek Utemiljö AB
Systematiskt Brandskyddsarbete	Presto
Teknisk förvaltning	Habitek Förvaltning AB
Trapphusstädning	Söder OM Söder Kontor & Fastighetsservice AB
TV- och Internet	Telenor Sverige AB
Snöröjning (from säsong 24/25)	Svea Park AB

Övrig verksamhetsinformation

Ny styrelse tillträdde i juni efter föreningsstämman som hölls den 27 maj. Fem medlemmar av styrelsen valdes om och två valdes in som nyval. Styrelsen och valberedningen noterar att det fortsatt är utmanande att skapa engagemang bland medlemmarna för att delta i styrelsearbetet. Situationen är inte akut på något sätt och delas säkerligen av de flesta bostadsrättsföreningar, men över tid skulle föreningen vara förtjänt av ett större intresse. På årsstämman föreslog valberedningen därför att antalet ledamöter och suppleanter ändras från nio till sju för att kompensera för det svaga intresset.

Traditionsenligt genomfördes två städdagar, en på våren och en på hösten. Dessa tenderar att vara både trevliga och uppskattade.

Gällande föreningens särskilda resurser, pool och båt, så konstaterar styrelsen att det för andra året i rad varit ett positivt år för båten med få driftstopp och att varsamt handhavande av de som nyttjar båten. Även poolen har haft ett bättre år än tidigare, och har inte behövts stängas lika ofta pga bristande hygien.

En mer omfattande OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under våren och blev godkänd. Arbetet med de garantiärenden som blev ett resultat av den särskilda besiktningen, även kallad 5-årsbesiktning, som genomfördes i november 2023 har fortsatt. Även arbetet med av medlemmar registrerade garantiärenden. Detta har upptagit mycket tid av styrelsen då det kräver mycket planering och koordinering med boende och entreprenörer. Det har varit utmanande att få entreprenörer att agera och åtgärda. Sedan oktober 2024 har arbetet skett under mer strukturerade former under ledning av föreningen. De allra flesta ärendena är åtgärdade men verifiering av åtgärdande förväntas pågå fram till sommar 2025. Under hösten genomfördes om omfattande upphandling en ny leverantör för förvaltning- och övervakning av föreningens parkeringsplatser. Avtal förväntas skrivas med Parkit Sweden AB med driftstart 1 februari 2025.

Under året har en ny badstege på bryggan kommit på plats och förbättrade förvaringslösningar i barnvagnsrummen har installerats. I slutet av året så genomfördes efterfrågade förbättringar av utemiljön. Bland annat installerades automatisk bevattning i delar av rabatterna.

Föreningens yrkan mot Genova rörande skylten på taket har inte avgjorts under året men förväntas avgöras tidigt 2025.

Styrelsen har under året skickat ut 11 nyhetsbrev till medlemmarna med information om händelser i föreningen och styrelsens arbete.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20% för att hantera de ökade räntekostnaderna. Inga lån har haft villkorsändring under året. Totalt har föreningen amorterat på sina lån med 1 miljon kronor under året.

Förändringar i avtal

Under våren tecknades ett avtal med Svea Park AB avseende snöröjning. Avtalet med Söder OM Söder Kontor & Fastighetsservice AB avseende trapphusstädning och städning av poolutrymmen har omförhandlats med ändrad omfattning till ett något lägre pris.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 229 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 232 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 572 028	9 031 775	8 767 812	8 716 872
Resultat efter fin. poster	-9 963 373	-10 342 970	-9 570 168	-8 871 718
Soliditet (%)	83	83	84	83
Yttre fond	4 921 220	3 183 328	1 743 434	-
Taxeringsvärde	605 154 000	605 154 000	605 154 000	386 077 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	770	642	630	630
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,4	78,1	80,2	79,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 106	12 196	12 285	12 591
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 095	12 185	12 274	12 578
Sparande per kvm totalyta, kr	124	73	171	206
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	36	53	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	94	86	80	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	34	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	174	155	166	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	2,05	1,36	1,31
Räntekänslighet (%)	15,72	18,99	19,51	20,00

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. En höjning av avgifterna med 20% under 2024 kompenserade för kostnadsökningar för räntor under året. Föreningen har infört en höjning av avgifterna med 4% för att säkerställa driften och åtagande under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	738 216 024	-	-	738 216 024
Fond, yttre underhåll	3 183 328	-	1 737 892	4 921 220
Balanserat resultat	-35 662 204	-10 342 970	-1 737 892	-47 743 066
Årets resultat	-10 342 970	10 342 970	-9 963 373	-9 963 373
Eget kapital	695 394 177	0	-9 963 373	685 430 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust förlust	-47 743 066
Årets förlust	-9 963 373
Totalt	-57 706 440

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 743 434
Att från yttre fond i anspråk ta	-194 699
Balanseras i ny räkning	-59 255 175
	-57 706 440

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	10 572 027	9 031 775
Övriga rörelseintäkter	3	3 510	152 093
Summa rörelseintäkter		10 575 537	9 183 867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 832 423	-4 735 344
Övriga externa kostnader	9	-489 968	-515 473
Personalkostnader	10	-306 620	-346 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 155 086	-11 149 944
Summa rörelsekostnader		-16 784 097	-16 747 720
RÖRELSERESULTAT		-6 208 560	-7 563 852
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		21 889	18 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 776 703	-2 797 250
Summa finansiella poster		-3 754 814	-2 779 119
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 963 374	-10 342 971
ÅRETS RESULTAT		-9 963 374	-10 342 971

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	816 755 184	827 883 744
Markanläggningar	13	71 246	29 984
Maskiner och inventarier	14	121 450	137 830
Pågående projekt	15	0	155 969
Summa materiella anläggningstillgångar		816 947 880	828 207 527
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		816 947 880	828 207 527
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 102	75 739
Övriga fordringar	16	4 365 192	4 510 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	432 059	452 561
Summa kortfristiga fordringar		4 857 354	5 038 784
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 857 354	5 038 784
SUMMA TILLGÅNGAR		821 805 233	833 246 310

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		738 216 024	738 216 024
Fond för yttre underhåll		4 921 220	3 183 328
Summa bundet eget kapital		743 137 244	741 399 352
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-47 743 066	-35 662 204
Årets resultat		-9 963 373	-10 342 970
Summa ansamlad förlust		-57 706 440	-46 005 175
SUMMA EGET KAPITAL		685 430 804	695 394 177
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	47 212 500	118 093 000
Summa långfristiga skulder		47 212 500	118 093 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		88 050 000	18 169 500
Leverantörsskulder		9 771	248 802
Skatteskulder		3 080	3 080
Övriga kortfristiga skulder		591	68 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 098 487	1 269 242
Summa kortfristiga skulder		89 161 929	19 759 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		821 805 233	833 246 310

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 208 560	-7 563 852
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	11 155 086	11 149 944
	4 946 526	3 586 092
Erhållen ränta	21 889	18 131
Erlagd ränta	-3 776 708	-2 844 439
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 191 707	759 784
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 145	210 497
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-477 699	153 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten	703 863	1 124 017
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	104 561	-155 969
Kassaflöde från investeringsverksamheten	104 561	-155 969
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-191 576	-31 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 433 233	4 465 184
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 241 657	4 433 233

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Balneum har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	1 - 4 %
Markanläggningar	10 - 20 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	8 603 820	7 174 596
Hysesintäkter, lokaler	22 636	21 252
Övriga intäkter	1 774 373	1 753 095
Laddbox	171 198	82 832
Summa	10 572 027	9 031 775

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-6	2
Elprisstöd	0	102 024
Övriga intäkter	2 359	0
Försäkringsersättning	270	21 409
Övriga intäkter, moms	0	28 000
Övriga rörelseintäkter	887	658
Summa	3 510	152 093

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	131 338	117 288
Städning	287 426	285 464
Besiktning och service	208 716	478 549
Trädgårdsarbete	99 085	74 695
Övrigt	10 000	49 282
Snöskottning	215 942	273 992
Summa	952 507	1 279 270

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	111 384	67 916
Båt och Brygga	28 900	45 044
Pool	579 040	496 269
Trapphus/port/entr	0	21 300
Soprum/miljöanläggning	9 565	5 522
Dörrar och lås/porttele	28 111	33 374
VA	16 750	4 328
Ventilation	34 304	23 702
Hissar	57 538	186 148
Garage och p-platser	16 737	22 279
Försäkringsärende/vattenskada	0	21 409
Summa	882 329	927 292

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	0	5 543
Ventilation	129 074	0
Hissar	65 625	0
Summa	194 699	5 543

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	417 960	401 338
Uppvärmning	1 052 540	959 095
Vatten	479 398	378 390
Sophämtning	158 686	136 374
Summa	2 108 584	1 875 197

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	203 045	186 512
Bredband	487 844	458 116
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	1 540	1 540
Summa	694 304	648 043

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	171 241	141 071
Förbrukningsmaterial	22 124	108 017
Juridiska kostnader	52 385	120 621
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	94 979	0
Revisionsarvoden	38 742	38 742
Ekonomisk förvaltning	110 498	107 023
Summa	489 968	515 473

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	231 760	262 500
Sociala avgifter	72 816	82 471
Övriga personalkostnader	2 044	1 988
Summa	306 620	346 959

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 776 697	2 797 168
Övriga räntekostnader	6	82
Summa	3 776 703	2 797 250

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	881 457 024	881 457 024
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	881 457 024	881 457 024
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-53 573 280	-42 444 720
Årets avskrivning	-11 128 560	-11 128 560
Utgående ackumulerad avskrivning	-64 701 840	-53 573 280
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	816 755 184	827 883 744
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>187 914 637</i>	<i>187 914 637</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	372 154 000	372 154 000
Taxeringsvärde mark	233 000 000	233 000 000
Summa	605 154 000	605 154 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 000	50 000
Årets inköp	51 408	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 408	50 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 016	-15 012
Årets avskrivning	-10 146	-5 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 162	-20 016
Utgående restvärde enligt plan	71 246	29 984

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 765	163 765
Utgående anskaffningsvärde	163 765	163 765
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 935	-9 555
Avskrivningar	-16 380	-16 380
Utgående avskrivning	-42 315	-25 935
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	121 450	137 830

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående projekt	0	155 969
Summa	0	155 969

Laddstolpar omklassificerad från pågående till markanläggning.
Anskaffningsutgiften 155 969 reducerad med bidrag gällande installation av ladd stolpar.

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	71 852	77 251
Skattefordringar	51 683	0
Nabo Klientmedelskonto	3 150 964	3 363 452
Borgo	1 090 694	1 069 780
Summa	4 365 192	4 510 484

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 949	64 457
Fastighetsskötsel	29 910	29 015
Försäkringspremier	216 073	203 045
Bredband	127 481	121 466
Förvaltning	35 646	34 578
Summa	432 059	452 561

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-11-27	3,65 %	17 169 500	17 944 500
SBAB	2031-12-11	1,59 %	47 325 000	47 437 500
SBAB	2025-11-17	4,26 %	47 325 000	47 437 500
SBAB	2025-02-14	0,89 %	23 443 000	23 443 000
Summa			135 262 500	136 262 500
Varav kortfristig del			88 050 000	18 169 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 133 575 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 587	244 314
El	43 625	47 186
Uppvärmning	133 220	136 442
Vatten	79 868	63 803
Utgiftsräntor	10 549	10 554
Förutbetalda avgifter/hyror	755 638	726 943
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	1 098 487	1 269 242

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	143 000 000	143 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Charlotta Åsell
Styrelseledamot

David Sparf
Styrelseledamot

Fredrik Gustafsson
Styrelseledamot

Fredrik Löfblom
Styrelseledamot

Mats Widing
Styrelseledamot

Michael Millenros
Styrelseledamot

Robin Johansson
Ordförande

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

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 17:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 22.04.2025 17:30

DOCUMENT ID:

S1wmUNryel

ENVELOPE ID:

Byx8QINHvel-S1wmUNryel

DOCUMENT NAME:

Brf Balneum, 769629-9515 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICHAEL MILLENROS michael.millenros@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 18:16 22.04.2025 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.133.251
2. FREDRIK GUSTAFSSON fredrik.gustafsson@sweco.se	Signed Authenticated	22.04.2025 20:03 22.04.2025 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.142.220
3. Mats Valdemar Widing mats.widing@me.com	Signed Authenticated	23.04.2025 10:39 22.04.2025 20:38	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.126.149
4. ROBIN JOHANSSON rob.a.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 18:21 22.04.2025 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.127.183
5. FREDRIK LÖFBLOM fredrik.lofbloom@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 18:26 23.04.2025 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.2.162
6. CHARLOTTA ÅSELL charlotta.asell@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 09:53 22.04.2025 20:53	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.127.149
7. David Fredrik Bengt Sparf david.sparf@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 17:42 25.04.2025 17:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.210.252
8. JOHN PETTER KINDLUND petter.kindlund@mooresweden.se	Signed Authenticated	25.04.2025 17:55 25.04.2025 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 185.138.67.22

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

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

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Balneum

Org.nr 769629-9515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balneum för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-03-19 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Balneum för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 17:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2025 17:30

DOCUMENT ID:

HkbvXUVByll

ENVELOPE ID:

S1L7LNHkex-HkbvXUVByll

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Balneum.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN PETTER KINDLUND	 Signed	25.04.2025 17:54	eID	Swedish BankID
petter.kindlund@mooresweden.se	Authenticated	25.04.2025 17:54	Low	IP: 185.138.67.22

* 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