

Årsredovisning

BRF Fästingen

769618-3958

Styrelsen för BRF Fästingen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. En avsättning till fond för yttre underhåll görs varje år enligt stadgar utifrån upprättad underhållsplan.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder på fastigheten.

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta:

Fastigheten förvärvades 2009. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-02-22.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-06.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2012-10-04.

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

Fastigheten:

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Stockholm Klokryparen 7, vilken innefattar 18 st lägenheter samt en lokal.

Marken innehas med tomträtt. Nuvarande avgäldsperiod löper ut och ska omförhandlas till 2032-04-01. Tomträtten kan enligt avtal sägas upp till tidigast 2042-04-01.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde via IF Skadeförsäkring AB.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme, ansluten 2009.

Byggnadsår och ytor:

Fastigheten byggdes 1942-1943, värdeåret är 1942. Förhållandevis omfattande renovering genomfördes 1996.

Markareal utgör 817 kvm. Bostadsyta utgör 807 kvm. Lokal 100 kvm. Totalt 907 kvm.

Antal lägenheter och lokaler som föreningen upplåter:

17 bostadsrätter, 1 lägenhet med hyresrätt, 1 lokal med hyresrätt (f.n. uthyrd till ett företag)

Bostäderna fördelas på:

6 st 1rok, 6 st 2rok, 6 st 3rok

Underhållsplan:

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och uppdaterades 2016 med utlåtande och reviderad ekonomisk avsättningsplan.

Föreningens ekonomi:

Resultatet för året visar på ett underskott på 308 293 kr, varav avskrivningar motsvarar 250 067 kr.

Resultatet exklusive avskrivningar visar ett underskott på 58 226 kr.

Av det totala underskottet på 308 293 kr utgörs 0 kr av planenligt underhåll.

Kassaflödet är negativt under året (-57 330 kr) på grund av ökade drift- och räntekostnader.

Historik betydande åtgärder och renoveringar:

1996-1997, Omfattande renoveringar av dåvarande hyresrätter: Diskbänk, gasspis, kolfilterfläkt, klinker och kakel i badrum etc. Renovering av lägenheternas vatten- och avloppsstammar (sk stick/grodor) ut till samlingsledning/huvudstammar.

2010, Takrenovering, plåttak.

2012, Byte samtliga fönster, energiglas 3-glas.

2013, Renovering fasad.

2014, Byte lokalens ytterport.

2016, Nytt låssystem, kodlås och dörrar till källaren.

2016, Stamspolning.

2017, Stamschema upprättat.

2017, Taksäkerhet: snörasskydd, gångbryggor och stegar.

2017, Banklån: Byte av bank, sänkta räntekostnader.

2018, El: Nya 3-fas matningar till lägenheter och lokal. Ny inkommande fastighetsel och elcentral.

2018, Renovering hyresrätt.

2019, Ny inkommande vattenledning, avloppsstam och renslucka till kommunalt ledningsnät.

2019, Ventilationsrengöring.

2019, Ny tvättmaskin.

2020, Installation mekanisk frånluft.

2020, Installation av brandskyddsutrustning och dokumentation av brandskyddsarbete.

2020, Godkänd OVK.

2020, Installation solcellsanläggning.

2020, Ny torktumlare.

2021, Internmätning el (fördelning av producerad solenergi mellan lägenheter)

2021, Ny fjärrvärmecentral.

2021, Relining avloppsstammar.

2023, Miljöhus.

2023, Färdigställande av markarbeten och dränering framsidan.

Kommande/planerade åtgärder och renoveringar:

- Målning trapphus.

- Målning takfot.

- Byte ytterportar.

- Stamspolning.

TV och internet:

Tele2 kabel-TV basutbud.

Tele2 Internet 100/10 mbit. (obligatoriskt tillägg på avgiften)

Ekonomisk och administrativ förvaltning:

Bostadsförvaltning Sverige AB

Medlemmar, överlåtelse- och pantsättningsavgift:

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st, varav 4 st överlåtits under året.

Antalet medlemmar 2024-12-31 uppgick till 22 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelse:

Styrelsen har utöver informella möten haft 5 st protokollförda sammanträden. Utöver detta hålls en löpande kommunikation via Slack och e-post.

Styrelseledamöter:

Oscar Höglund

Ville Nyström

Erik Claesson

Rim Hawat

Suppleanter:

Claudia Petersson

Erik Svanberg

Anette Helge

Styrelsehändelser:

Styrelsen uppdaterades hos Bolagsverket 2024-08-20.

Styrelseledamöter som avgått: Rim Hawat

Nya styrelseledamöter: -

Styrelsesuppleanter som avgått: Claudia Petersson

Nya styrelsesuppleanter: Anette Helge

Revisor:

Erik Hallander

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens solcellsanläggning har producerat totalt 17 340 kWh under året, varav 7 753 kWh har varit överskottsel och därmed genererat intäkter till föreningen. Solcellsanläggningen har stått för ca 24% av fastighetens årsförbrukning.

Under året har mindre åtgärder gjorts på torktumlare samt torkrum samt reparation av fönster i föreningens hyreslägenhet. Då föreningen inte höjts sina avgifter de senaste åren påbörjades ett arbete i slutet av 2023, och som fortsatt under 2024, i att fokusera på föreningens ekonomi och att reglera föreningens intäkter för att på ett bra sätt möta den ökade kostnadsbilden. Detta har inneburit att månadsavgiften justerats 2 gånger under året med 10% per gång. Styrelsen har även jobbat med att se över olika ränteeerbjudanden för att på så sätt få ner föreningens räntekostnader. Detta arbete ser man nu resultatet av vilket gör att styrelsen idagsläget inte planerar för några kommande avgiftshöjningar.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	845	762	755	755
Resultat efter finansiella poster	-308	-325	-541	-1 952
Soliditet %	63	63	64	65
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 084	931		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	80	77		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 265	8 265		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 880	9 880		
Räntekänslighet %	9,11	10,62		
Sparande (kr) per kvadratmeter	-65	-77		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	316	294		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår till stor del på grund av avskrivningar samt ökade drift- och räntekostnader. Efter justering för avskrivningar och underhåll är föreningens ekonomi inte i balans. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgifterna. Avgifterna har höjts från 2024-10-01, vilket får full effekt under 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 068 039	131 330	-4 689 125	-324 554	13 185 690
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-324 554	324 554	0
Förändring av underhållsfond		112 605	-112 605		0
Årets resultat				-308 293	-308 293
Belopp vid årets utgång	18 068 039	243 935	-5 126 285	-308 293	12 877 396

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 126 285
Årets resultat	-308 293
Summa	-5 434 578

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	131 330
Balanseras i ny räkning	-5 565 908
Summa	-5 434 578

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2, 3		
Årsavgifter & hyror lägenheter		845 448	761 603
Hysesintäkter lokal		112 176	105 313
Övriga rörelseintäkter		66 543	44 402
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 024 167	911 318
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll	4, 5	-19 894	-39 100
Taxebundna kostnader	6	-306 621	-282 618
Övriga driftkostnader	7	-218 033	-198 151
Fastighetsskatt		-35 800	-35 062
Övriga externa kostnader	8	-64 052	-62 418
Arvoden		-68 995	-63 475
Avskrivningar		-250 067	-250 067
Summa rörelsekostnader		-963 462	-930 891
Rörelseresultat		60 705	-19 573
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 433	6 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 431	-311 698
Summa finansiella poster		-368 998	-304 981
Resultat efter finansiella poster		-308 293	-324 554
Resultat före skatt		-308 293	-324 554
Årets resultat		-308 293	-324 554

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	19 856 772	20 066 799
Installationer	10	209 254	242 294
Inventarier	11	4 667	11 667
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>20 070 693</i>	<i>20 320 760</i>
Summa anläggningstillgångar		20 070 693	20 320 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	2
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>–</i>	<i>2</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		399 953	457 283
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>399 953</i>	<i>457 283</i>
Summa omsättningstillgångar		399 953	457 285
SUMMA TILLGÅNGAR		20 470 646	20 778 045

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 068 039	18 068 039
Fond för yttre underhåll		243 935	131 330
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>18 311 974</i>	<i>18 199 369</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 126 285	-4 689 125
Årets resultat		-308 293	-324 554
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 434 578</i>	<i>-5 013 679</i>
Summa eget kapital		12 877 396	13 185 690
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 430 000	7 430 000
Leverantörsskulder		30 319	31 182
Skatteskulder		70 862	68 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	62 069	62 309
Summa kortfristiga skulder		7 593 250	7 592 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 470 646	20 778 045

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	60 705	-19 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	250 067	250 067
Erhållen ränta	5 442	6 717
Erlagd ränta	-374 440	-311 698
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-58 226</i>	<i>-74 487</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	2	951
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	894	15 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-57 330	-58 323
Årets kassaflöde	-57 330	-58 323
Likvida medel vid årets början	457 283	515 606
Likvida medel vid årets slut	399 953	457 283

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,83	120
Installationer	10	10
Inventarier	20	5

Not 2 Rörelseintäkternas innehåll	2024	2023
Avgifter bostadsrätter	758 649	676 871
Hyror hyresrätt	86 799	84 732
Hyror lokaler	112 176	105 313
El	56 776	25 181
Pant-, överlåtelse- och påminnelseavgifter	7 138	3 266
Övrigt	2 629	15 955
	1 024 167	911 318

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, avfallshantering, TV/bredband samt sedvanligt underhåll och drift.

El debiteras som ett obligatoriskt tillägg utifrån individuell mätning.

Även TV/bredband debiteras som ett obligatoriskt tillägg.

Not 4 Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
Gemensamma utrymmen	-4 780	–
Lås	–	-703
Installationer	-10 714	-18 268
Markytor, utemiljö inkl snöröjning	-748	-908
Övrigt	-3 652	-526
	-19 894	-20 405

Not 5 Planenligt underhåll	2024	2023
Underhåll markytor, utemiljö	–	-18 695
	–	-18 695

Not 6	Taxebundna kostnader	2024	2023
	El	-54 409	-55 437
	Värme	-186 353	-171 340
	Vatten och avlopp	-43 319	-37 824
	Sophantering	-22 540	-18 017
		-306 621	-282 618

Not 7	Övriga driftkostnader	2024	2023
	Städning	-17 009	-16 042
	Fastighetsförsäkring	-27 603	-26 312
	Tomträttsavgäld/arrende	-115 400	-102 900
	Kabel-TV	-44 031	-43 591
	Bredband	-1 428	-1 428
	Pant- och överlåtelseavgifter	-8 962	-4 278
	Övrigt	-3 600	-3 600
		-218 033	-198 151

Not 8	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Revision	-18 750	-16 625
	Ekonomisk förvaltning	-33 602	-31 933
	Övriga externa förvaltningskostnader	-1 651	-4 646
	Konsultarvoden	-4 987	-1 875
	Bankkostnader	-5 062	-7 339
		-64 052	-62 418

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 442 720	22 442 720
	Utgående anskaffningsvärden	22 442 720	22 442 720
	Ingående avskrivningar	-2 375 921	-2 165 894
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-210 027	-210 027
	Utgående avskrivningar	-2 585 948	-2 375 921
	Redovisat värde	19 856 772	20 066 799

Taxeringsvärde byggnad: 10 996 000

Taxeringsvärde mark: 15 450 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	330 400	330 400
	Utgående anskaffningsvärden	330 400	330 400
	Ingående avskrivningar	-88 106	-55 066
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-33 040	-33 040
	Utgående avskrivningar	-121 146	-88 106
	Redovisat värde	209 254	242 294

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Utgående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Ingående avskrivningar	-23 333	-16 333
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-7 000	-7 000
	Utgående avskrivningar	-30 333	-23 333
	Redovisat värde	4 667	11 667

Not 12	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	SEB ffd 2025-04-28, ränta 3,67%	-2 215 000	-2 215 000
	SEB ffd 2025-12-28, ränta 3,89%	-2 215 000	-2 215 000
	SEB ffd 2025-12-28, ränta 3,89%	-3 000 000	-3 000 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	7 430 000	7 430 000
		0	0

Föreningens lån förfaller under 2025 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 13	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 750 000	9 750 000
	Summa ställda säkerheter	9 750 000	9 750 000

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	-6 862	-8 405
	Förutbetalda hyresintäkter/årsavgifter	-55 207	-53 904
		-62 069	-62 309

UNDERSKRIFTER

Johanneshov den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anette Helge
Styrelseordförande

Emily Djärv

Erik Claesson

Ville Nyström

Sofia Kjellin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 1c460831-092c-419c-bcb4-bdfd445aa6b9

Nedan framgår verifikat för signering av dokument ÅR Brf Fästingen 241231 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-05-20 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-05-23**.

Nyström, Ville Simon

ville.nystroem@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Ville Simon
Nyström"

Signerat: 2025-05-21

Claesson, Erik Klas Rickard

erik.klas.claesson@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Erik Klas Rickard
Claesson"

Signerat: 2025-05-21

Helge, Anette Elisabeth

anette.helge@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "ANETTE HELGE"

Signerat: 2025-05-22

Djärv, Emily Eva-Britt

emily_8549@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "EMILY DJÄRV"

Signerat: 2025-05-20

Kjellin, Anna Inez Sofia

sofiakjellin@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Anna Inez Sofia
Kjellin"

Signerat: 2025-05-20

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2025-05-23

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.