



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillkalmar

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 Danderyd.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lillkalmar 10	2006	Danderyd
Menglöd 1	2006	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1961

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 98 bostadsrätter om totalt 6 732 kvm och 3 lokaler om 104 kvm. Byggnadernas totalyta är 6836 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Grönlund	Ordförande
Anders Torén	Styrelseledamot
Fanny Skeppstedt	Styrelseledamot
Jenny Sellberg	Styrelseledamot
Per Otto Ekenberg	Styrelseledamot
Rebecka Heumann	Styrelseledamot
Ann-Kristin Marschall	Suppleant
Isabella Cedercrantz	Suppleant

Valberedning

Greger Henriksson
Lizzie Bergman

Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening tecknar firman.

Revisorer

Jonas Aldén	Revisorssuppleant	
Mona Lundmark	Internrevisor	
Maria Bohlin	Auktoriserad revisor	KMPG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-06. Nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-02. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Besiktning av tak för att fastställa underhåll alt byte av tak
Spolning och relining avlopp port 3-5
Byte hissmotor port 25
- 2023** ● Byte bergvärmepump
- 2021-2022** ● Återställning Uteplatser - Slutjustering 2023
- 2020** ● Dränering och isolering av källarvägg - Klart 2021
Installation energisnål portbelysning - Klart 2020
Hissar (installation nya dörrstängare) - Klart 2020
- 2019** ● Takunderhåll (rengöring och ytbehandling) - Klart 2019
- 2018** ● Hissar (Byte väggpanel) - Klart 2019
Ventilation (fortsatt uppdatering av fläktsystem) - Klart 2018
- 2016-2017** ● Återställning rabatter och gångar på fastighetens utsida - Klart 2017

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av bergvärmepump
Spolning avlopp
Förebyggande underhåll och reparation av tak
Modernisering energisystem och energideklaration (myndighetskrav)

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Storholmen
Fastighetsskötsel gård	JC Miljöstöd AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning med 1,5% från och med 1 februari 2024.

En stor utgift under året har gällt åtgärder, konsultuppdrag och juridiska kostnader för bullerproblematik kring värmecentralen, port 17.

Större oförutsedda utgifter under året hänförs till reparation av hiss i port 25 och spolning och relining avlopp i port 3-5. Den planerade moderniseringen av värmesystemet som budgeterats för året genomfördes inte utan kommer att genomföras under 2025.

Styrelsen har även påbörjat arbetet med att fram en långsiktig finansieringsplan för föreningen för att säkerställa framtida behov av finansiering. Finansieringsplanen utgår från underhållsplanen.

Förändringar i avtal

Föreningen har skrivit avtal med JC Miljöstöd för fastighetsskötsel gård, trapphusstädning samt vinterunderhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 334 388	6 199 243	5 769 135	5 757 431
Resultat efter fin. poster	-1 797 658	-360 084	-173 680	-1 837 894
Soliditet (%)	63	64	64	64
Yttre fond	3 402 750	1 695 466	1 118 406	1 962 406
Taxeringsvärde	160 592 000	160 592 000	160 592 000	126 483 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	875	862	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	88,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 952	6 952	6 952	7 028
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 704	6 704	6 704	6 777
Sparande per kvm totalyta, kr	70	248	257	333
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	20	21	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	188	193	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	36	34	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	238	244	249	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	1,89	-	-
Räntekänslighet (%)	7,94	8,06	-	-

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

Föreningens negativa resultat beror huvudsakligen på oförutsedda reparationskostnader i en av fastighetens hissar och åtgärder relaterat till lågfrekvent buller. Ärenden kring lågfrekvent buller har också inneburit juridiska kostnader. Föreningen har även haft högre kostnader än budgeterat för fastighetsskötsel och reparationer såsom återkommande stopp i avlopp i fastigheten samt rörrenovering i form av relining för att avhjälpa återkommande stopp i avlopp och öka livslängden. Dessa kostnadsökningar är både en tillfällig och en strukturell situation som styrelsen bedömer kommer att normaliseras under kommande verksamhetsår, dock krävs ytterligare åtgärder för att situationen ska hanteras långsiktigt. Det negativa resultatet påverkas även av de årliga avskrivningar föreningen har.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden planerar styrelsen att:

- a) Genomföra en översyn av föreningens driftskostnader med målet att på sikt minska dessa
- b) Noggrant följa föreningens underhållsplan för att bättre fördela kostnaderna över tid
- c) Ta fram en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras, exempelvis genom realisering av dolda tillgångar, lån eller andra åtgärder.

Styrelsen bedömer att dessa åtgärder kommer att stabilisera föreningens ekonomi och säkerställa att vi kan möta våra framtida ekonomiska åtaganden. Vi kommer noggrant att följa utvecklingen och vid behov vidta ytterligare åtgärder för att trygga föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	88 046 817	-	-	88 046 817
Upplåtelseavgifter	7 706 403	-	-	7 706 403
Fond, yttre underhåll	1 695 466	-669 716	2 377 000	3 402 750
Balanserat resultat	-11 895 726	309 543	-2 377 000	-13 963 183
Årets resultat	-360 173	360 173	-1 797 751	-1 797 751
Eget kapital	85 192 787	0	-1 797 751	83 395 036

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 586 183
Årets resultat	-1 797 751
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 377 000
Totalt	-15 760 934

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	892 229
Balanseras i ny räkning	-14 868 705

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 334 388	6 199 243
Övriga rörelseintäkter	3	16 618	257 749
Summa rörelseintäkter		6 351 006	6 456 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 887 894	-3 861 498
Övriga externa kostnader	9	-536 802	-433 382
Personalkostnader	10	-283 775	-316 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 382 059	-1 383 336
Summa rörelsekostnader		-7 090 530	-5 994 234
RÖRELSERESULTAT		-739 524	462 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 982	45 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 130 115	-868 052
Summa finansiella poster		-1 058 133	-822 842
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 797 658	-360 084
Skatt		-93	-89
ÅRETS RESULTAT		-1 797 751	-360 173

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	125 419 162	126 778 222
Pågående projekt	14	158 063	158 063
Maskiner och inventarier	13	23 952	46 951
Summa materiella anläggningstillgångar		125 601 178	126 983 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 601 178	126 983 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		122 051	126 157
Övriga fordringar	15	3 144 397	4 130 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	170 847	94 957
Summa kortfristiga fordringar		3 437 295	4 351 931
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	92 600	92 600
Summa kortfristiga placeringar		92 600	92 600
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 612 462	1 061 416
Summa kassa och bank		2 612 462	1 061 416
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 142 356	5 505 946
SUMMA TILLGÅNGAR		131 743 534	132 489 183

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 753 220	95 753 220
Fond för yttre underhåll		3 402 750	1 695 466
Summa bundet eget kapital		99 155 970	97 448 686
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 963 183	-11 895 726
Årets resultat		-1 797 751	-360 173
Summa fritt eget kapital		-15 760 934	-12 255 899
SUMMA EGET KAPITAL		83 395 036	85 192 787
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	38 500 000	24 328 401
Summa långfristiga skulder		38 500 000	24 328 401
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 328 401	21 500 000
Leverantörsskulder		1 246 371	401 568
Skatteskulder		16 452	22 631
Övriga kortfristiga skulder		18 764	18 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 238 510	1 025 032
Summa kortfristiga skulder		9 848 498	22 967 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 743 534	132 489 183

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-739 524	462 758
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 382 059	1 383 336
	642 534	1 846 094
Erhållen ränta	71 982	45 210
Erlagd ränta	-1 120 600	-802 487
Betald inkomstskatt	-93	-89
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-406 177	1 088 728
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 772	27 824
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 042 587	78 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	560 638	1 194 794
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	560 638	1 194 794
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 189 248	3 994 453
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 749 886	5 189 248

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillkalmar 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, 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1,16 - 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 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

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 653 596	5 565 405
Hysesintäkter bostäder	109 344	99 864
Hysesintäkter lokaler	124 178	115 832
Hysesintäkter p-plats	238 470	192 690
Hysesintäkter förråd	16 320	16 320
Bredband	120 000	120 000
El	150	6 450
Elintäkter laddstolpe	33 139	42 044
Parkering	0	7 004
Dröjsmålsränta	217	168
Pantsättningsavgift	16 617	10 983
Överlåtelseavgift	12 897	14 233
Administrativ avgift	1 813	0
Andrahandsuthyrning	7 645	8 250
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	6 334 388	6 199 243

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	750
Elstöd	0	276 428
Övriga intäkter	16 618	-19 429
Summa	16 618	257 749

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	203 176	15 228
Fastighetsskötsel utöver avtal	271 811	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	122 500	37 406
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	109 023	145 075
Städning enligt avtal	221 480	238 716
Städning utöver avtal	4 813	21 706
Besiktningar	26 988	0
Hissbesiktning	8 682	6 706
Myndighetstillsyn	17 271	17 500
Gårdkostnader	8 203	13 043
Gemensamma utrymmen	3 020	3 000
Sophantering	11 069	0
Snöröjning/sandning	17 592	45 892
Serviceavtal	38 337	21 637
Fordon	1 198	342
Förbrukningsmaterial	8 618	9 403
Summa	1 073 781	575 654

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	113 164	48
Huskropp utvändigt	19 755	0
Tvättstuga	25 433	5 011
Trapphus/port/entr	5 865	0
Källarutrymmen	11 778	0
Dörrar och lås/porttele	18 741	13 712
VVS	185 114	10 260
Värmeanläggning/undercentral	0	16 875
Ventilation	48 999	0
Elinstallationer	16 398	7 787
Hissar	100 530	10 518
Tak	9 094	12 944
Mark/gård/utemiljö	0	3 597
Vattenskada	3 113	0
Summa	557 984	80 751

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	58 540	0
VVS	349 988	0
Värmeanläggning	36 201	524 250
Ventilation	0	108 612
Hiss	447 500	0
Fasader	0	36 854
Summa	892 229	669 716

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	174 106	139 753
Uppvärmning	1 099 488	1 281 818
Vatten	349 973	246 429
Sophämtning/renhållning	227 233	244 902
Grovsopor	0	7 550
Summa	1 850 800	1 920 452

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	70 125	68 304
Fordonsförsäkring	0	2 231
Kabel-TV	84 633	91 956
Bredband	189 513	214 333
Övriga fastighetskostnader	0	73 192
Fastighetsskatt	168 920	164 820
Korr. fastighetsskatt	-90	88
Summa	513 101	614 924

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 824	2 171
Juridiska åtgärder	51 475	26 826
Inkassokostnader	3 628	5 299
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	40 574
Revisionsarvoden extern revisor	38 500	31 250
Fritids och trivselkostnader	998	0
Föreningskostnader	3 204	9 732
Förvaltningsarvode enl avtal	136 148	130 588
Överlåtelsekostnad	20 060	16 543
Pantsättningskostnad	26 660	10 244
Korttidsinventarier	200	0
Administration	7 287	24 287
Konsultkostnader	244 528	127 150
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	0	8 030
Övriga externa kostnader	601	0
Summa	536 802	433 382

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	220 379	238 193
Löner till kollektivanst	0	5 920
Arbetsgivaravgifter	63 396	71 906
Summa	283 775	316 019

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 127 518	867 476
Dröjsmålsränta	2 597	576
Summa	1 130 115	868 052

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 426 800	144 426 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 426 800	144 426 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 648 578	-16 289 518
Årets avskrivning	-1 359 060	-1 359 060
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 007 638	-17 648 578
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 419 162	126 778 222
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 140 951</i>	<i>52 140 951</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 592 000	78 592 000
Taxeringsvärde mark	82 000 000	82 000 000
Summa	160 592 000	160 592 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	350 462	350 462
Utgående anskaffningsvärde	350 462	350 462
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-303 511	-279 235
Avskrivningar	-22 999	-24 276
Utgående avskrivning	-326 510	-303 511
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 952	46 951

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	158 063	158 063
Anskaffningar under året	0	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	158 063	158 063

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 973	2 985
Transaktionskonto	2 067 124	3 059 658
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 144 397	4 130 817

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	54 278	18 460
Förutbet försäkr premier	89 631	76 497
Förutbet kabel-TV	7 663	0
Förutbet bredband	17 237	0
Upplupna intäkter	2 038	0
Summa	170 847	94 957

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2024-12-31	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Nordea likviditetsinvest 705,2387 andelar	117 898	92 600	92 600
Summa	117 898	96 600	92 600

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	Lånet löst	0,00 %	-	4 000 000
Nordea	2026-10-21	2,72 %	11 500 000	11 500 000
Nordea	2027-10-12	2,55 %	9 000 000	9 000 000
Nordea	2026-08-27	3,58 %	8 000 000	8 000 000
Nordea	Lånet löst	0,00 %	-	6 000 000
Nordea	2025-06-18	0,94 %	7 328 401	7 328 401
Nordea	2026-10-21	2,72 %	10 000 000	-
Summa			45 828 401	45 828 401
Varav kortfristig del			7 328 401	21 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 828 401 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
Uppl kostn el	13 799	0
Uppl kostnad Värme	120 089	0
Uppl kostn räntor	203 749	194 234
Uppl kostnad Sophämtning	32 352	0
Uppl kostnad arvoden	212 550	190 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	66 783	59 700
Förutbet hyror/avgifter	589 188	580 848
Summa	1 238 510	1 025 032

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	59 400 000	59 400 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Danderyd

Anders Torén
Styrelseledamot

Fanny Skeppstedt
Styrelseledamot

Jenny Sellberg
Styrelseledamot

Patrik Grönlund
Ordförande

Per Otto Ekenberg
Styrelseledamot

Rebecka Heumann
Styrelseledamot

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

KMPG
Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

Mona Lundmark
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 09:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 22.04.2025 14:20

DOCUMENT ID:

HkBFKWSyxx

ENVELOPE ID:

B10YF-B1xe-HkBFKWSyxx

DOCUMENT NAME:

Brf Lillkalmar, 716418-6574 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FANNY SKEPPSTEDT fannyskeppstedt@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 14:24 22.04.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 93.106.5.234
2. ANDERS TORÉN anderstoren@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 14:52 22.04.2025 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.182.179
3. JENNY SELLBERG jenny.lillkalmar@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 18:19 22.04.2025 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 195.5.111.4
4. Rebecka Skarheden Mix rebeckaheumann@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 07:11 22.04.2025 18:07	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.64.67
5. Sven Patrik Grönlund patrik.gronlund@afaforsakring.se	Signed Authenticated	24.04.2025 15:43 24.04.2025 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 185.102.32.1
6. PER OTTO EKENBERG per-otto.ekenberg@telia.com	Signed Authenticated	24.04.2025 19:35 24.04.2025 19:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.70
7. MONA LUNDMARK mona.lundmark@hotmail.se	Signed Authenticated	24.04.2025 20:05 24.04.2025 19:53	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.173.95
8. Elin Maria Carolina Bohlin maria.bohlin@kpmg.se	Signed Authenticated	25.04.2025 09:04 25.04.2025 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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