

BRF Hemfrid 15


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



HkkU2_Dllx-r1bM83dwlel

Årsredovisning för

Brf Hemfrid 15

769604-3400

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hemfrid 15 (769604-3400) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-31 och nuvarande stadgar registrerades och kungjordes på Bolagsverket 2019-08-05, 2019-08-08.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Hemmet 8 i Stockholms kommun på adressen Fridhemsgatan 15. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten år 2000. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Byggnaden värms upp genom fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus. Fastigheten värdeår är 1954.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	lägenheter, bostadsrätt	2160
3	lokaler, hyresrätt	372

Föreningens verksamhetslokaler omfattas av frivillig skattskyldighet.

I fastigheten finns även gemensamhetsanläggningar i form av en gästlägenhet som föreningens medlemmar kan hyra och en takterrass att boka.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stämma och Styrelse

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-28. På stämman deltog 12 medlemmar fysiskt.

Till nästa stämma valdes då en styrelse bestående av sju (6) ordinarie ledamöter och en (1) suppleant:

Fredrik Nilsson	Ordförande
Joakim Goksör	Sekreterare
Jasmin Yaya	Ledamot (Suppleant från 2025-01-01)
Tommy Andersson	Ledamot
Gabriel Andersson	Ekonomiansvarig
Nathalie Constantin	Ledamot
Martin Johansson	Suppleant (Ledamot från 2025-01-01)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Under verksamhetsåret 2024 höll styrelsen 10 styrelsemöten, normalt i början av varje månad och extra möten omedelbart inför och efter årsstämman. På mötena har det förts protokoll som har justerats och godkänts av styrelsen. Styrelsemötena handlade bland annat om att hantera:

- övergripande ekonomisk förvaltning, som amorteringar, låne- och avtalsförhandlingar
- rekrytering av ny hyresgäst till en av våra lokaler
- kontroller av ventilation och uppvärmning
- ansökningar om inträde och utträde ur föreningen
- bokningar av gästrum
- rensning av cykelrum
- beställning av hissreparation
- kontroller av städ- och fastighetstjänster utförda av underleverantörer
- ansökningar från medlemmar om större lägenhetsrenoveringar
- beslut om tillstånd för andrahandsuthyrningar
- ett fall av andrahandsuthyrning i strid med stadgarna (utan tillstånd)
- tvist mot en medlem gällande andrahandsuthyrning
- problem med en hyresgäst om inte betalat månadsavgifter
- hantering av hyresgäst som gick i konkurs under 2024
- besiktning av tidigare renoveringar.
- Upphandling av ny bredbandsleverantör (10 gånger snabbare hastighet till samma kostnad som tidigare leverantör).
- Framtagning och utveckling av ny hemsida.

Revisorer

Revisor har varit Toresson Revision med Camilla Lindstaf som revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Lovisa Torstensson och John Angelmo.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

År	Åtgärd	Kommentar
2024	Stamspolning	Genomförd stamspolning av lägenheter och lokaler.
2024	OVK	Genomförd men ej godkänd. Efterbesiktning i 2025.
2024	Ny Hemsida	Utveckling och lansering av ny hemsida.
2022	Renovering tvättstuga	Renovering av tvättstuga och nya maskiner.
2022	Stambyte	Byte av stammar källarutrymme och lokaler.
2019	Fjärrvärme	Utbyte av undercentral
2018	Målning av entrédörr	Underhåll av träpartier mot Fridhemsgatan
2017	Radonmätning	Uppmätta värden klart under gällande gränsvärde
2017	Nytt yttertak	Byte av takbeklädnad och anläggning av takterrass
2017	Renovering balkonger	Nya bottenplattor och nya balkongräcken
2017	Puts- och målningsarbete	Putsning av skadad fasad samt ommålning av hela huset
2017	Nya fönster	Avser lägenheterna på plan 1
2017	Ny entrédörr	Avser lokal Carnaby mot Drottningholmsvägen
2016	Energirådgivning	Energirådgivning från kommunen genomförd
2016	Avloppsledningar källare	Besiktning och filmning av avloppsledningar i källare. Byte av delar av rören
2016	Besiktning gasledningar	Besiktning samt uppmärkning och förbättring av gasledningar

2016	OVK	Genomförd men inte godkänd. Efterbesiktning i Mars 2018.
2015-16	Fönsterbyte	Avser lägenheterna på plan 2-8 samt 1 fönster lokal Espressobaren
2014	Nya termostater	Avser alla lägenheter, lokaler samt gemensamma utrymmen
2013	Nytt golv gästlägenhet	
2013	Korgkabel hiss	Ny hisswire
2012	Bredband Ownit	100 Mbit bredband till samtliga lägenheter. Avtalet omförhandlat 2017
2012	Hisskabel	Ny elkabel till hissen
2011	Ny entrédörr Espressobaren	Byte entrédörr samt byte av dörr till lokal
2010	Förråd och cykelrum	Nya förråd på vinden och nytt cykelrum i entrén
2009	Stambyte	Byte stammar aug-dec
2008	Renovering tvättstuga	
2007	Byte ytterdörrar	Ytterdörrar till samtliga lägenheter bytta till Daloc säkerhetsdörrar
2007	Nya postboxar	
2007	Nyinstallation hiss	Nytt maskineri till hiss
2006	Elstambyte	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har en större ekonomiska händelse ägt rum. En av våra hyresgäster i lokalerna gick i konkurs med en skuld till föreningen. Föreningen lyckades rekrytera en ny hyresgäst snabbt till lokalen som tillträdde innan årets slut vilket gör att styrelsen tror detta kommer begränsa den ekonomiska skadan.

Avgifterna var oförändrade under året. Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften från och med den 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 65 st, vid årets slut var antalet medlemmar 73 st.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Ekonomisk Service
Fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård AB (<i>tidigare Adriana</i>)
Städning	Maries Puts & Städ
Internetleverantör	Obenetwork
TV	Tele 2
Systematiskt Brandskyddsarbete	Fastighetsägarna Service Stockholm

Ekonomi

Föreningens ekonomi & Lånen

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är god. Föreningens resultat för 2024 resulterade i, liksom de senaste åren, ett positivt resultat rensat för avskrivningar och andra ej kassaflödes påverkande poster.

Styrelsen tar löpande ansvar för en långsiktig förvaltning av fastigheten och föreningen har sedan tidigare en långsiktigt hållbar ekonomisk plan för underhåll. En policy för framtida avgifter antogs under 2017 så att utgifter för underhåll och investeringar täcks av avgifterna långsiktigt; denna policy har varit rådgivande i styrelsens beslut om avgiftsjusteringar.

De avgifter som bostadsrättsägarna betalar idag i Brf Hemfrid 15 är i det lägre spannet. Avgifterna inkluderar även bredband, varmvatten samt värme. Trots att inflation samt ränteläget förändrats snabbt senaste året är föreningens ekonomi god och med de flesta större investeringar gjorda så har styrelsen gjort bedömningen att föreningen har en långsiktigt hållbar ekonomi utan att öka avgiften inför 2025. Beslutet stärks också av att föreningen har flera kommersiella lokaler och att man under 2021 också sålde en tidigare hyresrätt vilket ytterligare stärkt föreningens ekonomi och senaste tre åren amorterat 6 860 tkr på föreningens lån vilket sänkt räntekänsligheten markant.

Föreningens intäkter uppgick till 2 181 tkr (2 393 tkr), en minskning på 212 tkr. Minskningen beror på att en av lokalhyresgäster gick i konkurs under året.

Kostnaderna för drift och underhåll uppgick till -2 114 tkr (-1 561 tkr) och är 563 tkr högre än tidigare år, främst på grund av konstaterade kundförluster ifrån tidigare år, kostnader kopplade till energi, slutbetalning för stambyte 2022 och juridiska kostnader kopplat till den tvist som pågick mot en medlem angående andrahandsuthyrning.

Räntekostnaderna för långfristiga skulder 2024 uppgick till -374 tkr (-362 tkr) och påverkades i negativ riktning på grund av ett lån med lägre räntor förhandlade i 2021 löpte ut i 2024 med ett högre ränteläge vid omförhandling.

Föreningens tillgångar i kassa, bank och kortfristiga placeringar minskade till 631 tkr (978 tkr) en minskning med 347 tkr. Minskningen är i huvudsakligen relaterad till den uteblivna intäkten ifrån vår lokal i och med lokalhyresgästens konkurs och slutbetalning för stambyte 2022.

Anläggningstillgångar uppgick till 50 924 tkr (51 892 tkr) och har minskat med 968 tkr. Minskningen är främst på grund av planlagda avskrivningar.

Långfristiga skulder uppgick vid årsskiftet till 2 820 tkr (0 tkr) ökningen beror på omförhandling av lån som flyttas ifrån kortsiktiga till långsiktiga.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 182	2 393	2 248	2 192
Resultat efter fin.poster (tkr)	-1 847	-620	-612	-619
Soliditet (%)	75,7%	77,7%	76,4%	69,6%

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	632	627	613	601
Skuldsättning per totalyta (kr)	4 455	4 444	4 757	7 108
Skuldsättning per brf yta (kr)	5 222	5 250	5 620	8 398
Sparande per kvm totalyta (kr)	-192	127	206	154
Räntekänslighet (%)	8%	8%	9%	14%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	268	250	211	201
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	62	56	59	58

Upplysning vid förlust

Årets förlust är driven av avskrivningarna (likt tidigare år), uteblivna intäkter och kundförlust pga konkurs av en hyresgäst , kostnader relaterade till konkursen, juridiska kostnader relaterade till tvisten mot en medlem som föreningen fick rätt i och slutbetalning av stambytet. Dessa kostnader och uteblivna intäkter är att betrakta som engångskaraktär och ej återkommande rensat för dem är resultatet positivt dvs det operativa resultatet och kassaflödet är positivt vilket innebär att föreningen kan finansiera sina framtida ekonomiska antaganden.

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fond för badrum</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	22 878 684	26 228 073	2 819 782		-9 762 696	-619 500	41 544 343
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			318 348		-318 348		
Balanseras i ny räkning					-619 500	619 500	
Upplåtelse av							
Årets resultat						-1 846 994	-1 846 994
Belopp vid årets utgång	22 878 684	26 228 073	3 138 130		-10 700 544	-1 846 994	39 697 349
Totalt bundet eget kapital				Totalt fritt eget kapital			
52 244 887				-12 547 539			

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-10 700 544
Årets resultat	<u>-1 846 995</u>
Totalt	-12 547 539

Avsättning till yttre fond	318 348
Uttag ur yttre fond	-236 589
Balanseras i ny räkning	<u>-12 629 298</u>
Summa	-12 547 539

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	2 181 514	2 393 202
Övriga rörelseintäkter		5 829	33 917
Summa rörelseintäkter		2 187 343	2 427 119
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 114 412	-1 561 702
Övriga externa kostnader	4	-484 472	-28 095
Personalkostnader	5	-150 607	-172 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-923 870	-943 188
Rörelseresultat		-1 486 018	-278 356
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 270	21 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 246	-362 619
Resultat efter finansiella poster		-1 846 994	-619 500
Resultat före skatt		-1 846 994	-619 500
Årets resultat		-1 846 994	-619 500

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	50 924 583	51 848 453
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier installationer	7	0	0
Pågående arbeten		0	40 795
		50 924 583	51 889 248
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		50 927 383	51 892 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		543 720	587 828
Aktuell skattefordran		17 731	0
Övriga fordringar	8	594 716	208 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	55 124	35 784
		1 211 291	831 796
<i>Kassa och bank</i>	10	304 015	772 829
Summa omsättningstillgångar		1 515 306	1 604 625
SUMMA TILLGÅNGAR		52 442 689	53 496 673

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 106 757	49 106 757
Fond för yttre underhåll		3 138 130	2 819 782
		<u>52 244 887</u>	<u>51 926 539</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 700 544	-9 762 696
Årets resultat		-1 846 994	-619 500
		<u>-12 547 538</u>	<u>-10 382 196</u>
Summa eget kapital		<u>39 697 349</u>	<u>41 544 343</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 820 000	0
		<u>2 820 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	8 460 000	11 340 000
Leverantörsskulder		171 124	101 239
Övriga kortfristiga skulder	12	40 642	86 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 253 574	424 638
Summa kortfristiga skulder		<u>9 925 340</u>	<u>11 952 330</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 442 689</u>	<u>53 496 673</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 486 019	-278 356
Avskrivningar		923 870	943 188
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-360 976	-341 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-923 125	323 687
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		44 108	-4 236
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-299 754	12 567
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		69 884	-207 381
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		781 866	-30 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-327 021	94 300
Investeringsverksamheten			
Borttag (kostnadsfört) del av pågående arbete		40 795	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		40 795	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-60 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-60 000	-800 000
Årets kassaflöde		-346 226	-705 700
Likvida medel vid årets början		977 969	1 683 669
Likvida medel vid årets slut		631 743	977 969

Kommentar

I balansräkningen har klientmedelskontot klassificerats som övrig fordran

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år
- Värmecentral 25 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter

individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 364 673	1 354 889
Hyrer	784 273	998 720
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 264	10 929
Övernattningsslägenhet	23 304	28 664
Summa	2 181 514	2 393 202

Kommentar

I årsavgifterna ingår värme, vatten, internet (fiber) och kabel-tv (basutbud)

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	35 079	81 412
Städning	85 748	71 475
Tillsyn, besiktning, kontroller	27 055	43 389
Trädgårdsskötsel	18 194	470
Snöröjning	14 555	0
Reparationer	80 533	26 003
El	84 129	142 465
Uppvärmning	470 372	422 565
Vatten	125 129	73 213
Sophämtning	203 974	110 767
Försäkringspremie	49 251	33 926
Fastighetsavgift bostäder	76 610	74 683
Fastighetsskatt lokaler	121 160	121 160
Övriga fastighetskostnader	10 175	21 864
Kabel-tv/Bredband/IT	159 456	162 809
Förvaltningsarvode ekonomi	60 645	121 638
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	1 806
Panter och överlåtelser	11 269	10 669
Teknisk förvaltning utöver avtal	29 243	4 239
Juridiska åtgärder	199 622	14 567
Övriga externa tjänster	8 136	22 582
	1 877 823	1 561 702
Underhåll		
VA/Sanitet	116 595	0
Ventilation	24 994	0
Stambyte	95 000	0
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 114 412	1 561 702

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Porto / Telefon	3 962	7 961
Konsultarvode	12 248	0
Konstaterade kundförluster	443 262	
Besiktnings- och utredningskostnader	4 866	0
Revisionarvode	20 134	20 134
Summa	484 472	28 095

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	114 600	131 251
Sociala kostnader	36 007	41 239
	150 607	172 490

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 639 088	27 639 088
-Ombyggnad	22 856 927	22 856 927
-Mark	14 581 574	14 581 574
	65 077 589	65 077 589
-Vid årets början	-13 229 136	-12 285 948
-Årets avskrivning enligt plan	-923 870	-943 188
	-14 153 006	-13 229 136
Redovisat värde vid årets slut	50 924 583	51 848 453
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 916 000	33 916 000
Mark	72 200 000	72 200 000
	106 116 000	106 116 000
Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	12 116 000	12 116 000
	106 116 000	106 116 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	152 626	152 626
	152 626	152 626
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-152 626	-152 626
	-152 626	-152 626
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	47 548	3 044
Momsfordran	219 439	0
Klientmedelskonto fastighetsägarna	327 729	205 140
Redovisat värde vid årets slut	594 716	208 184

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	55 124	35 784
	55 124	35 784

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
E-kapitalkonto Handelsbanken	40 541	40 541
Checkkonto Handelsbanken	216 260	685 850
Förmånskonto Nordea	47 214	46 438
	304 015	772 829

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>Ammortering /Upplåning</i>	<i>2023-12-31</i>
Nordea	2024-12-02	4,603%	0	-7 440 000	7 440 000
Stadshypotek AB	2024-10-30	0,96%	0	1 940 000	1 940 000
Stadshypotek AB	2024-10-30	0,96%	0	1 960 000	1 960 000
Nordea Hypotek AB	2025-10-30	3,285%	3 900 000		
Nordea Hypotek AB	2026-11-18	2,560%	2 820 000		
Nordea Hypotek AB	2025-12-03	2,991%	4 560 000		
			11 280 000	-3 540 000	11 340 000
Kortfristig del av låneskuld			-8 460 000		-11 340 000
			2 820 000		0

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2025 redovisas som kortfristiga.

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	0	43 998
Skatteskulder	12 442	14 255
Hysesdepositioner	28 200	28 200
	<u>40 642</u>	<u>86 453</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	0	5 209
Värme och el	76 291	79 480
Vatten och avlopp	18 344	14 695
Städ	13 660	0
Sophämtning	37 356	0
Styrelsearvode	119 000	119 000
Revisionarvode	20 000	20 000
Arbetsgivaravgift	37 380	37 380
Upplupna utgiftsräntor	39 022	29 490
Förutbetalda hyror och årsavgifter	210 448	119 384
Övriga kostnader	68 203	0
	<u>1 253 574</u>	<u>424 638</u>

Övriga noter

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kundfordringar för 2024, avseende en lokal hyresgäst som gick i konkurs, bokades bort i april 2025. Kostnaden för detta är tagen 2024 men fordringarna ligger kvar i balansen över bokslutet (se kundfordringar i balansräkningen och not 13 ovan).

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
	<u>27 000 000</u>	<u>27 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>27 000 000</u>	<u>27 000 000</u>

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm, _____

Fredrik Nilsson
Styrelseordförande

Joakim Goksör
Styrelseledamot

Nathalie Constantin
Styrelseledamot

Tommy Andersson
Styrelseledamot

Martin Johansson
Styrelseledamot

Gabriel Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den _____

Camilla Lindstaf
Toresson Revision AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 13:55

SENT BY OWNER:

Svetlana Beliaeva • 06.05.2025 14:10

DOCUMENT ID:

r1bM83dwlel

ENVELOPE ID:

HkkU2_Dllx-r1bM83dwlel

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 BRF Hemfrid 15.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Gabriel Jan Sören Andersson gabrielandersson@outlook.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:08 06.05.2025 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/28) IP: 193.181.250.81
LARS JOAKIM GOKSÖR joakim.goksor@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 18:08 06.05.2025 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/25) IP: 193.181.250.98
Fredrik Nilsson msf.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 09:43 07.05.2025 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/13) IP: 94.191.137.160
Nathalie Constantin-Toye nathaliec1812@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 10:44 07.05.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/12/18) IP: 193.181.250.111
Sven Martin Johansson Martin.johansson.89@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 10:18 08.05.2025 10:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/30) IP: 94.191.136.181
NILS TOMMY JONAS ANDERSSON tnj.andersson@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 11:00 08.05.2025 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/17) IP: 195.67.138.186
CAMILLA MONIKA HELENA LINDSTÄD camilla@toressonrevision.se	Signed Authenticated	08.05.2025 13:55 06.05.2025 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/14) IP: 2.68.186.76

* 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