

Årsredovisning 2024

Brf Brobyggaren 4

716416-6923



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brobyggaren 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 1979-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Brobyggaren 4	1979	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Written Insurance Sweden AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 340 kvm och 1 lokal om 177 kvm. Byggnadernas totalyta är 1517 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maryam Mostafalou	Ordförande under räkenskapsåret 2024 och fram till 2025-04-22 (flyttat och utträtt)
Johnnie Panni	Vice ordförande/ekonomiansvarig från 2024-06-18 fram till 2025-04-24 (flyttat och utträtt)
Christian Lovén	Ledamot från 2024-06-18, Tf Ordförande från 2025-04-26
Ingrid Björk	Ledamot
Sofi Eriksson	Ledamot från 2024-06-18, Tf Vice ordförande/ekonomiansvarig från 2025-04-26
Gabriella Nilsson	Suppleant från 2024-06-18

Valberedning

Johannes Harlevi
Monica Zetterlund

Firmateckning

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

Revisorer

Magnus Prööm Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-------------|---|
| 2025 | ● Byte av värmeslingor och stuprör
Utrustning av källarlokal, kök, wc, basbelysning
Säkerhetsdörr till källarlokalen |
| 2024 | ● Renovering och målning av fasad och fönster, båda sidorna
Sanering och lagning av soprummet |
| 2023 | ● Byte av tvättmaskin
Sotning av rökkanaler och eldstäder |
| 2022 | ● Ommålning och lagning av trapphus, väggar och putsa dörrar
Byte till säkra lås portar, källare, vind, cykelförråd |
| 2021 | ● Slamsug med högtryck avlopp |
| 2020 | ● Målning och renovering av tak
Byte stuprör mot gatan |
| 2019 | ● Fiber till lägenhet och lokal
Byte vattenpumpar
OVK |
| 2018 | ● 3-fas el till alla lägenheter
Renovering av trapphus med målning av väggar och hisskorg samt lagning och polering av marmorgolv och putsning av alla lägenhetsdörrar |
| 2016 | ● Ny entrédörr
Ny fjärrvärmecentral |
| 2015 | ● Nytt ventilationssystem i lokalen
Avloppsrensning
Summer till hissdörr |
| 2014 | ● Besiktning av samtliga badrum och VVS-installationer
Målning av samtliga fönster/dörrar mot gården
Nya grundvattenpumpar i lokalen |
| 2013 | ● Värmeslingor stuprör |

- 2010 ● Reparation av fasad mot gården plan 6
- 2009 ● Nya rökaskanaler
- 2008 ● Nya balkonger
- 2006 ● Nya tvättmaskiner (2) samt torkskåp och torktumlare
- 2005 ● Läckage altaner åtgärdat med nytt tätskikt samt lagning av putsskador på fasad
- 2004 ● Hissrenovering
- 1995 ● Rörstambyte
- 1990 ● Omputsning av fasad (exakt årtal ej känt)
- 1985 ● Omläggning av tak (exakt årtal ej känt)

Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Uppdatering av soprum/miljörum enligt ny lag till 2027

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Elnät	Fortum/Ellevio
Fastighetsförsäkring	Gjensidige, t o m april-2024&/Written Insurance Sweden AB f r o m maj-2025
Fiber/Internet	Stockholms stadsnät/Bredband2
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hiss	St. Eriks Hiss AB
Kabel-TV bas	Tele2
Teknisk förvaltning	Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB
Trappstädning	PSS Prima Städservice, EF
Tvätt av hallmattor	Elis Textil Service AB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten
Fasad- och fönsterrenovering	Jucomi Bygg & Fastighet
Takvärme slingor och stuprör	Plinten Elektriska AB
Lån	Nordea Hypotek AB (publ)
Sotning av eldstäder med rökanaler	Sundström Lars AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslut om att påbörja en omfattande fasadrenovering togs i början av 2024 och leverantör kontrakterades i mars 2024. I samband med kontraktering togs ett lån om 3 500 000 SEK upp. Detta kompletterades i november med ytterligare ett lån om 1 000 000 SEK för att finansiera kostnader för oväntade brister i fasaden som upptäcktes under projektets gång. I samband med den senare upplåningen omförhandlade styrelsen den totala lånestocken och låste därmed in förmånliga räntevillkor, varav den största delen bands i två år med 2,95%.

Förändringar i avtal

Efter en årlig översyn har föreningen valt att avsluta avtalet om fastighetsförsäkring med Gjensidige och teckna nytt försäkringsavtal med Written Insurance Sweden AB.

Föreningens hyresgäst av lokalen aviserade om uppsägning under våren 2024 och frånträdde lokalen i slutet av augusti 2024. Inget nytt avtal har träffats med ny hyresgäst per 2024-12-31.

Övriga uppgifter

Styrelsens huvudfokus, förutom hantering av ekonomi och främjandet av föreningens intressen, har under året varit att slutföra fasadrenoveringen samt att kontraktera en ny hyresgäst till lokalen. För att underlätta tillsättandet av ny hyresgäst anlätades en fastighetsmäklare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 026 919	1 085 591	1 038 463	1 027 960
Resultat efter fin. poster	-456 224	109 849	132 698	-24 851
Soliditet (%)	25	59	57	55
Yttre fond	1 433 626	763 626	134 584	61 985
Taxeringsvärde	59 834 000	59 834 000	59 834 000	50 908 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	589	573	567	570
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,9	70,3	73,1	74,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 422	1 163	1 236	1 310
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 906	1 027	1 092	1 157
Sparande per kvm totalyta, kr	-225	107	147	43
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	27	31	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	207	189	169	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	18	17	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	234	217	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,74	5,44	2,11	1,92
Räntekänslighet (%)	7,50	2,03	2,18	2,30

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

Styrelsen vill upplysa om att föreningen visar ett negativt rörelseresultat om 292 232 SEK och ett resultat efter finansiella poster om - 456 224 SEK

Förändringen i rörelseresultatet härrör från reparationer om 250 tkr, självrisk för vattenskada om 30 tkr samt en kostnadsökning för el, värme och vatten. Hyresintäkter har temporärt minskat på grund av att hyreskontraktet för lokalen sades upp i mitten av året, vilket påverkade resultatet negativt med ca 90 tkr. Föreningens räntekostnader har ökat med 90 tkr jämfört med föregående år, vilket är relaterat till finansiering av den fasadrenovering som kontrakterades i mars 2024.

Styrelsen har under mandatperioden tagit ställning till de ökade kostnaderna och intäktsbortfallet från hyresgäst genom att rekommendera och beslutat om avgiftshöjningar, vilka inte har höjts tidigare år i takt med kostnadsökningar relaterade till den generella inflationen. Vidare har styrelsen förhandlat bundna förmånliga räntevillkor på föreningens lån. Därtill har tre av fem styrelseledamöter avlagt sig styrelsearvoden för den andra halvan av mandatperioden till förmån för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 414 053	-	-	1 414 053
Upplåtelseavgifter	1 891 364	-	-	1 891 364
Fond, yttre underhåll	763 626	-	670 000	1 433 626
Balkongfond	24 040	-	-	24 040
Balanserat resultat	-1 499 306	109 849	-670 000	-2 059 457
Årets resultat	109 849	-109 849	-456 224	-456 224
Eget kapital	2 703 626	0	-456 224	2 247 402

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 059 457
Årets resultat	-456 224
Totalt	-2 515 681

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	670 000
Balanseras i ny räkning	-3 185 681
	-2 515 681

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	1 026 919	1 085 591
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 940
Summa rörelseintäkter		1 026 919	1 092 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-978 994	-658 239
Övriga externa kostnader	9	-110 855	-97 181
Personalkostnader	10	-114 104	-91 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 198	-52 740
Summa rörelsekostnader		-1 319 151	-899 214
RÖRELSERESULTAT		-292 232	193 318
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 429	3 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-177 422	-87 411
Summa finansiella poster		-163 993	-83 468
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-456 224	109 849
ÅRETS RESULTAT		-456 224	109 849

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	7 765 391	3 893 160
Maskiner och inventarier	13	50 170	56 074
Summa materiella anläggningstillgångar		7 815 561	3 949 234
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 818 361	3 952 034
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	1 175
Övriga fordringar	15	29 832	29 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	45 235	37 688
Summa kortfristiga fordringar		75 067	67 971
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	954 119	558 362
Summa kassa och bank		954 119	558 362
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 029 186	626 333
SUMMA TILLGÅNGAR		8 847 548	4 578 367

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 305 417	3 305 417
Fond för yttre underhåll		1 433 626	763 626
Balkongfond		24 040	24 040
Summa bundet eget kapital		4 763 083	4 093 083
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 059 457	-1 499 306
Årets resultat		-456 224	109 849
Summa ansamlad förlust		-2 515 681	-1 389 457
SUMMA EGET KAPITAL		2 247 402	2 703 626
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	4 757 580	0
Övriga långfristiga skulder		0	44 250
Summa långfristiga skulder		4 757 580	44 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 168 000	1 558 708
Leverantörsskulder		503 674	44 146
Skatteskulder		6 180	6 180
Övriga kortfristiga skulder		1 227	-106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	163 485	221 563
Summa kortfristiga skulder		1 842 566	1 830 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 847 548	4 578 367

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-292 232	193 318
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	115 198	52 740
	-177 034	246 058
Erhållen ränta	13 429	3 943
Erlagd ränta	-161 644	-78 067
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-325 248	171 933
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 096	-10 522
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	387 005	37 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 660	198 532
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 981 525	-59 026
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 981 525	-59 026
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 500 000	0
Amortering av lån	-133 128	-98 128
Depositioner	-44 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 322 622	-98 128
ÅRETS KASSAFLÖDE	395 757	41 378
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	558 362	516 984
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	954 119	558 362

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brobyggaren 4 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, 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	0,66 - 8,94 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	752 364	730 440
Hysesintäkter, lokaler	220 056	309 984
Kabel-TV/Bredband	37 496	37 932
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	233
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	16 905	7 002
Summa	1 026 919	1 085 591

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-1
Elprisstöd	0	4 626
Övriga intäkter	0	2 315
Summa	0	6 940

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	32 055	33 666
Besiktning och service	26 513	29 804
Städning	47 224	44 637
Summa	105 792	108 107

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	0	4 912
Lokaler	66 213	0
Tvättstuga	10 781	1 350
Soprum/miljöanläggning	52 841	0
Dörrar och lås/porttele	0	3 423
VA	18 204	0
El	1 384	0
Hissar	3 456	4 444
Tak	1 250	0
Försäkringsärenden/vattenskada	95 883	0
Summa	250 012	14 129

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	50 486	41 692
Uppvärmning	313 526	286 477
Vatten	42 518	27 509
Sophämtning	35 165	26 496
Summa	441 695	382 174

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 292	45 936
Självrisker	29 247	0
Kabel-TV	6 772	6 362
Bredband	34 314	37 932
Fastighetsskatt	64 870	63 599
Summa	181 495	153 829

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	80	0
Övriga förvaltningskostnader	41 399	14 180
Juridiska kostnader	0	16 125
Revisionsarvoden	27 500	25 000
Ekonomisk förvaltning	41 876	41 876
Summa	110 855	97 181

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	87 498	69 281
Sociala avgifter	26 606	21 773
Summa	114 104	91 054

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	177 422	87 411
Summa	177 422	87 411

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 750 405	6 750 405
Årets inköp	3 981 522	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 731 927	6 750 405
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 857 245	-2 807 457
Årets avskrivning	-109 291	-49 788
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 966 536	-2 857 245
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 765 391	3 893 160
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 023 000</i>	<i>1 023 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 834 000	19 834 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	59 834 000	59 834 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	176 985	117 959
Inköp	0	59 026
Utgående anskaffningsvärde	176 985	176 985
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-120 911	-117 959
Avskrivningar	-5 904	-2 952
Utgående avskrivning	-126 815	-120 911
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 170	56 074

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 089	18 547
Skattefordringar	9 290	10 561
Övriga kortfristiga fordringar	1 453	0
Summa	29 832	29 108

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 978	5 977
Försäkringspremier	14 950	16 388
Kabel-TV	1 720	1 693
Bredband	11 036	3 161
Förvaltning	11 551	10 469
Summa	45 235	37 688

NOT 17, KASSA OCH BANK

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	8 111	317
Nabo Klientmedelskonto	933 146	292 270
Borgo	12 862	265 775
Summa	954 119	558 362

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2024-10-14	5,67 %		718 708
Nordea Hypotek	2024-11-18	5,82 %		840 000
Nordea Hypotek	2026-09-16	2,95 %	2 462 790	
Nordea Hypotek	2026-09-16	2,95 %	2 462 790	
Nordea Hypotek	2025-12-19	3,06 %	1 000 000	
Summa			5 925 580	1 558 708
Varav kortfristig del			1 168 000	1 558 708

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 035 580 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	6 872	5 573
Städning	6 370	4 719
El	5 233	5 792
Uppvärmning	41 023	43 703
Utgiftsräntor	31 194	15 416
Vatten	7 044	5 577
Löner	0	35 417
Sociala avgifter	0	11 128
Förutbetalda avgifter/hyror	65 749	94 238
Summa	163 485	221 563

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 926 000	5 160 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ordföranden under räkenskapsåret 2024, Maryam Mostafalou, samt vice ordförande och ekonomiansvarig, Johnni Panni, utträdde ur föreningen och lämnade styrelsen i slutet av april 2025. På grund av ökade driftskostnader relaterat till senaste årens inflation, extraordinära kostnader för reparationer, ökade finansieringskostnader relaterat till fasadrenovering samt intäktsbortfall under räkenskapsåret, har en höjning av medlemsavgifterna rekommenderats. Beslut om en höjning om 15% från den 1 juli 2025 togs på ett extra styrelsemöte den 12 maj 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Christian Lovén
Ledamot från 2024-06-18, Tf Ordförande från 2025-04-26

Ingrid Björk
Ledamot

Sofi Eriksson
Ledamot från 2024-06-18, Tf Vice
ordförande/ekonomiansvarig från 2025-04-26

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

KPMG AB
Magnus Prööm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.06.2025 21:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.06.2025 12:17

DOCUMENT ID:

B14Uh5_FQlx

ENVELOPE ID:

B1Un9_tmlg-B14Uh5_FQlx

DOCUMENT NAME:

Brf Brobyggaren 4, 716416-6923 - Årsredovisning 2024.
pdf

20 pages

SHA-512:

b8b4a996095246b14d5fc5bf46bcc7dfd4433d576a4552
ac5a511ef447c3bc7e53d9af2e9b97e51e738d4bf75692
a406c93226e1389e3df30757917bb58aba69

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTIAN LOVÉN christianloven@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 13:18 13.06.2025 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.125.186
2. INGRID BJÖRK ingridbjork2@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 11:29 16.06.2025 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.80.126
3. Sofi Kristina Nilsson Eriksson sofi.eriksson@kaptensbarken.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 15:13 16.06.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.112.58
4. Magnus Prööm magnus.proom@kpmg.se	 Signed Authenticated	16.06.2025 21:34 16.06.2025 21:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.226.5

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brobyggaren 4, org. nr 716416-6923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brobyggaren 4 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brobyggaren 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpa 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Magnus Prööm

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.06.2025 21:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.06.2025 12:17

DOCUMENT ID:

SJGLh5dKmle

ENVELOPE ID:

BkgLncOKXee-SJGLh5dKmle

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024, Brf Brobyggaren 4.pdf

2 pages

SHA-512:

d0d34200e37f34cdec09f9c89f5b7645c0ac19492f8d97ff
aac8aca8ee4e12bdb24e2444143dcc90de2503937548ff
6c4cab4f1b9781f55f84e84e4508ae1fca

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Magnus Prööm	Signed	16.06.2025 21:33	eID	Swedish BankID
magnus.proom@kpmg.se	Authenticated	16.06.2025 21:32	Low	IP: 90.229.226.5

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

Attachments

No attachments related to this 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