

Årsredovisning 2024

Brf Översten

716421-9441



Välkommen till årsredovisningen för Brf Översten

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

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 1992-06-15. Stadgar registrerades 2017-05-31 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
Värnet 24	1992	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 3 142 kvm. Byggnadernas totalyta är 3585 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sergio Gomez Gonzales	Ordförande
Johan Wallenholm	Styrelseledamot
Victoria Silva	Styrelseledamot
Zeljko Hrenovac	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

styrelsen tecknas av två ledarmöter

Revisorer

Benny Svensson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Nya fasadfogar på fastigheten
Brytskydd för alla ytterportar
- 2022** ● Renovering av hiss på Värnstigen 5
- 2018** ● Inköp av nya kontorsmöbler till styrelserum Sanering av skyddsrumsförråd
Målning av takfot Värnvägen Underhåll av grillplats
- 2017** ● Underhåll av hissen i värnstigen 3

Planerade underhåll

- 2024** ● inköp av tvättmaskin
Spolning av avloppstammar i bottenplan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Värnet, med en andel på 21%.

Samfälligheten förvaltar Vatten -Värme. -Garage - Vägar trottoarer. - Vägbelysning - Lekplats..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifter med 5% från 1 mars

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 62 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 598	3 463	3 181	3 188
Resultat efter fin. poster	-413	-590	117	228
Soliditet (%)	33	33	34	32
Yttre fond	1 774	2 124	2 326	2 287
Taxeringsvärde	70 000	70 597	70 597	57 001
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 092	1 048	953	953
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	94,6	94,1	93,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 427	8 537	8 648	9 173
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 385	7 482	7 580	8 039
Sparande per kvm totalyta, kr	29	90	246	288
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	40	33	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	36	40	33	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	4,14	1,49	1,21
Räntekänslighet (%)	7,72	8,15	9,08	9,63

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 tog inför 2024 ett aktivt beslut att fullfölja vår underhållsplan och fullfölja renovering av våra tvättstugor. Det styrelsen gjorde för att minimera negativa resultatet var att höja vår avgift med 5% från mars månad.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	2 809	-	-	2 809
Upplåtelseavgifter	228	-	-	228
Fond, yttre underhåll	2 124	-	-350	1 774
Balanserat resultat	9 349	-590	350	9 109
Årets resultat	-590	590	-413	-413
Eget kapital	13 920	0	-413	13 507

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 109
Årets resultat	-413
Totalt	8 695

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	109
Att från yttre fond i anspråk ta	-75
Balanseras i ny räkning	8 662
	8 695

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	3 598	3 463
Övriga rörelseintäkter	3	169	19
Summa rörelseintäkter		3 767	3 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 238	-2 172
Övriga externa kostnader	9	-147	-140
Personalkostnader	10	-209	-205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-443	-454
Summa rörelsekostnader		-3 038	-2 971
RÖRELSERESULTAT		729	511
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 163	-1 118
Summa finansiella poster		-1 142	-1 100
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-413	-590
ÅRETS RESULTAT		-413	-590

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	38 643	39 078
Maskiner och inventarier	13	14	22
Summa materiella anläggningstillgångar		38 657	39 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 657	39 100
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	31
Övriga fordringar	14	2 649	2 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	78	310
Summa kortfristiga fordringar		2 736	3 292
Kassa och bank			
Kassa och bank		4	4
Summa kassa och bank		4	4
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 740	3 296
SUMMA TILLGÅNGAR		41 397	42 397

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 037	3 037
Fond för yttre underhåll		1 774	2 124
Summa bundet eget kapital		4 811	5 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 109	9 349
Årets resultat		-413	-590
Summa fritt eget kapital		8 695	8 759
SUMMA EGET KAPITAL		13 507	13 920
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 477	26 825
Leverantörsskulder		88	260
Övriga kortfristiga skulder		754	754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	571	638
Summa kortfristiga skulder		27 890	28 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 397	42 397

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	729	511
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	443	454
	1 172	964
Erhållen ränta	21	18
Erlagd ränta	-1 236	-972
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-42	10
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	256	-36
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-166	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47	-38
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	18
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	18
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-348	-348
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-348	-348
ÅRETS KASSAFLÖDE	-301	-368
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 943	3 311
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 642	2 943

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Översten 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.

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:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 % - 20 %

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.

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	3 431	3 293
Hysesintäkter, p-platser	158	161
Övriga intäkter	9	9
Summa	3 598	3 463

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	0	0
Elprisstöd	0	17
Försäkringsersättning	166	0
Övriga rörelseintäkter	3	2
Summa	169	19

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1	0
Besiktning och service	47	41
Städning	101	111
Trädgårdsarbete	13	6
Övrigt	3	2
Summa	166	161

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	11	-6
Bostäder VVS	25	28
Tvättstuga	60	6
Trapphus/port/entr	16	0
Dörrar och lås/porttele	24	0
Hissar	45	0
Garage och p-platser	18	0
Försäkringsärende/vattenskada	167	5
Summa	367	34

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	23	0
Soprum/miljöanläggning	47	0
Värme	5	0
Ventilation	0	56
Tak	0	403
Summa	75	459

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	127	144
Sophämtning	184	159
Summa	312	303

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	58	60
Självrisker	0	27
Bredband/Kabeltv	146	140
Arvode teknisk förvaltning	2	0
Samfällighet	1 020	897
Fastighetsskatt	94	92
Summa	1 319	1 216

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	15	24
Övriga förvaltningskostnader	31	34
Revisionsarvoden	55	40
Ekonomisk förvaltning	47	43
Summa	147	140

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	159	156
Sociala avgifter	50	49
Summa	209	205

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 163	1 118
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	1 163	1 118

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 046	52 046
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 046	52 046
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 967	-12 532
Årets avskrivning	-435	-435
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 403	-12 967
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 643	39 078
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 100</i>	<i>8 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 264	45 264
Taxeringsvärde mark	25 333	25 333
Summa	70 000	70 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	162	162
Utgående anskaffningsvärde	162	162
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-141	-122
Avskrivningar	-8	-18
Utgående avskrivning	-148	-141
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14	22

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2	2
Skattefordringar	7	9
Övriga fordringar	2	2
Nabo klientmedelskonto	1 548	1 869
Borgo	1 091	1 070
Summa	2 649	2 952

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41	277
Försäkringspremier	19	15
Förvaltning	18	17
Summa	78	310

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-07-08	3,501 %	2 902	2 959
Stadshypotek	2025-07-08	3,501 %	7 082	7 169
Stadshypotek	2025-07-08	3,501 %	16 493	16 696
Summa			26 477	26 825
Varav kortfristig del			26 477	26 825

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 737 tkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Städning	0	10
El	14	12
Utgiftsräntor	219	292
Förutbetalda avgifter/hyror	302	288
Beräknat revisionsarvode	36	36
Summa	571	638

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinveckning	49 359	48 112

Underskrifter

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

Stockholm

Johan Wallenholm
Styrelseledamot

Sergio Gomez Gonzales
Ordförande

Victoria Silva
Styrelseledamot

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

Benny Svensson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Sergio Gomez Gonzales
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-05 16:08:14 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4453945f79854d5a959fbca398a4e1a0

Underskrift 2

Namn: Johan Wallenholm
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-05 16:15:34 GMT+02:00
Transaktions-ID: 08b6080139c44ef59c131a4a9760bd7e

Underskrift 3

Namn: Victoria Silva
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-06 13:22:28 GMT+02:00
Transaktions-ID: 95a172614a434c07af74b69ec7ad9660

Underskrift 4

Namn: Benny Svensson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-06 13:25:01 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3be252f2ca4c425c9d1cb4b0f76cdefc