

Årsredovisning
för
Bostadsföreningen Nya Hemmet n:r 2 U.P.A
702001-5595

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsföreningen Nya Hemmet n:r 2 U.P.A får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvaltar fastigheten Skaftet 2 i Enskede. Föreningen är en äkta förening (privatbostadsföretag) och består av 17 lägenheter och 2 hyreslokaler. Marken innehas med tomträtt. Avgälden är för närvarande 16 950 kr per kvartal. Avtalet löper ut i juni 2026. Bostadsföreningen har en aktuell underhållsplan. Föreningen hade den 1/1-2024 25 medlemmar och den 31/12-2024 25 medlemmar.

Föreningen har ett förbrukat eget kapital men föreningens fastighet har ett marknadsvärde som vida överstiger det bokförda värdet. Styrelsen anser därför att det inte föreligger någon risk för föreningens ekonomi och ställning.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande: Lena De Wall
Kassör: Hanna Lind
Sekreterare: Fritjof Thalín
Ledamot: Carina Bernström
Ledamot: Alexandra Sparrhoff (Carl-Adam Lindström Hjelmars 1/1 - 29/4 2024)
Suppleant: Monica Pettersson

Valberedningen består av Kristina Daniels och Carl-Adam Lindström Hjelmars.

Årsstämma hölls den 29/4 2024.

Under 2024 har styrelsen haft 12 protokollförda möten samt ett antal möten med entreprenörer.

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen.

Revisor är Conny Sundin och internrevisor Jakob Malmlöf.

Vår- och höststädning har genomförts.

Inga försäljningar har skett under 2024.

Energieffektiviseringsåtgärderna har fortgått under året, främst gällande elförstärkande åtgärder.

En långtidsmätning av elförbrukningen i fastigheten har genomförts för att kunna hitta en lämplig åtgärd gällande lastbalansering.

Slutbesiktning av bergvärmesystemet är genomförd av certifierad besiktningsman.

Två källarfönster samt en radiator har installerats i undercentralen.

Styrelsen har ansökt om en höjning av beviljat energieffektiviseringsstöd på grund av ökade kostnader.

Länsstyrelsen beviljade höjningen och ytterligare förskott av stöd har utbetalats om 225 000 kr.

Två godkända andrahandsuthyrningar har pågått under året.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	931	859	745	707
Resultat efter finansiella poster	-260	491	32	45
Soliditet (%)	-7	1	-26	-39
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	343	313	271	250
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 102	2 111	1 003	1 012
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 766	2 778	1 320	1 331
Sparande per kvm (kr/kvm)	-291	134	65	79
Räntekänslighet (%)	8	9	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	179	215	171
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	31	26	37	36

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Energieffektiviseringsstöd om 415 000 kr har år 2023 felaktigt redovisats som intäkt. Stödet ska istället minska anskaffningsvärdet av bergvärmeanläggningen. Denna rättning är gjord 2024 genom att intäkterna minskats med summan.

Detta påverkar de nyckeltal 2024 som är kopplade till omsättning då resultatet var för högt 2023 och justeras först under detta räkenskapsår. Det medför bristande jämförbarhet i för vissa nyckeltal år 2023-2024. Mer information finns under Not 1 och Not 2.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	204 000	182 166	-833 909	490 940	43 197
Disposition av föregående års resultat:			490 940	-490 940	0
Avsättning reparationsfond		37 305	-37 305		0
Årets resultat				-259 696	-259 696
Belopp vid årets utgång	204 000	219 471	-380 274	-259 696	-216 499

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-380 275
årets förlust	-259 696
	-639 971

behandlas så att	
avsättes till yttre reparationsfond	37 305
i ny räkning överföres	-677 276
	-639 971

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		931 223	859 019
Övriga rörelseintäkter		-415 000	420 351
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		516 223	1 279 370
Rörelsekostnader	3		
Fastighetskostnader	4	-405 258	-477 754
Övriga externa kostnader	5	-193 632	-193 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-43 486	-22 800
Summa rörelsekostnader		-642 376	-694 207
Rörelseresultat		-126 153	585 163
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 169	6 272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 712	-100 495
Summa finansiella poster		-133 543	-94 223
Resultat efter finansiella poster		-259 696	490 940
Resultat före skatt		-259 696	490 940
Årets resultat		-259 696	490 940

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 389 674	2 612 597
Summa materiella anläggningstillgångar		2 389 674	2 612 597
Summa anläggningstillgångar		2 389 674	2 612 597
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		99	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 540	24 469
Summa kortfristiga fordringar		44 639	24 533
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		573 772	618 833
Summa kassa och bank		573 772	618 833
Summa omsättningstillgångar		618 411	643 366
SUMMA TILLGÅNGAR		3 008 085	3 255 963

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

204 000

204 000

Fond för yttre underhåll

219 471

182 166

Summa bundet eget kapital

423 471

386 166

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-380 275

-833 909

Årets resultat

-259 696

490 940

Summa fritt eget kapital

-639 971

-342 969

Summa eget kapital

-216 500

43 197

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8, 9

0

0

Övriga skulder

10

100 000

100 000

Summa långfristiga skulder

100 000

100 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

2 882 188

2 894 188

Leverantörsskulder

38 071

81 726

Skatteskulder

2 832

2 135

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

201 494

134 717

Summa kortfristiga skulder

3 124 585

3 112 766

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 008 085

3 255 963

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-259 696	490 940
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	43 486	22 800
Betald skatt	-35	-52

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-216 245 513 688

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	10 935
Förändring av kortfristiga fordringar	-20 071	15 702
Förändring av leverantörsskulder	-43 655	-23 919
Förändring av kortfristiga skulder	67 472	-51 306

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-212 499 465 100

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-12 000	1 518 813
--------------	---------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-12 000 1 518 813

Årets kassaflöde

-224 499 1 983 913

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	618 833	1 020 021
Likvida medel vid årets slut	394 334	3 003 934

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Bristande jämförbarhet

Kostnader som ingår i bostadsrättsavgiften är i år särredovisade i Not 3.
För jämförbarhet med föregående år se Not 4 och 5.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Medlemsavgifter	357 420	318 326
P-platser/garage	72 703	45 544
Städavgift	2 000	500
Kollektiv bostadsförsäkring	8 160	8 160
Lokalhyra	479 484	473 410
Pantsätt/Försäljningsavgift/Andrahandsuthyrning	11 456	13 078
Erhållna bidrag	-415 000	420 351
	516 223	1 279 369

Energieffektiviseringsstöd om 415 000 kr har år 2023 felaktigt redovisats som intäkt. Stödet ska istället minska anskaffningsvärdet av bergvärmeanläggningen. Denna rättning är gjord 2024 genom att intäkterna minskats med summan vilket ger minuspost på Erhållna bidrag.

Korrekt summa rörelseintäkter 2023 = 864 369 kr

Korrekt summa rörelseintäkter 2024 = 931 223 kr

Not 3 Kostnader som ingår i bostadsrättsavgiften

	2024	2023
Vatten	97 429	80 522
Värme och varmvatten	164 453	134 651
Försäkring	8 160	8 160
Bredband	32 998	35 347
	303 040	258 680

Hushållsel ingår inte i medlemsavgiften.

Not 4 Övriga fastighetskostnader

	2024	2023
El	0	76 878
Trappstädning	20 222	21 340
Sophämtning	18 159	20 536
Reparation och underhåll	42 111	86 772
Företagsförsäkringar	62 884	57 055
	143 376	262 581

Då föreningen bytt uppvärmningssystem särredovisas inte längre elförbrukningen. I värme och varmvatten not 3 ingår även allmän el i trapphus och tvättstuga.

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	49 340	48 463
Tomträtt	67 800	67 800
Redovisningstjänster	30 625	25 000
Förbrukningsmaterial	4 829	1 465
Bankkostnader	1 200	1 300
Övriga förvaltningskostnader	1 260	1 174
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	4 580	4 580
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	1 000	4 525
	160 634	154 307

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 937 390	967 290
Inköp	460 563	1 970 100
Reducering anskaffningsvärde finansierat av stöd	-640 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 757 953	2 937 390
Ingående avskrivningar	-324 793	-301 993
Årets avskrivningar	-43 486	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-368 279	-301 993
Utgående redovisat värde	2 389 674	2 635 397
Taxeringsvärden byggnader	12 435 000	12 435 000
Taxeringsvärden mark	9 928 000	9 928 000
	22 363 000	22 363 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank lån 285 263 242-7	0	0		0
Swedbank lån 285 263 244-3	3,860	2025-02-28	469 188	469 188
Swedbank lån 285 879 418-9	4,199	2025-01-28	413 000	425 000
Swedbank lån 295 553 405-8	3,581	2025-03-28	2 000 000	2 000 000
			2 882 188	2 894 188
Kortfristig del av långfristig skuld			2 882 188	2 894 188

I samband med villkorsändringsdag äger banken ensidig rätt att säga upp lånet.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 897 188	2 897 188
	2 897 188	2 897 188

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning efter fem år	100 000	100 000
Skulder som förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	0	0
	100 000	100 000

Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Deposition hyresgäst	100 000	100 000
	100 000	100 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	155 257	127 508
Upplupna fastighetskostnader	46 236	7 210
	201 493	134 718

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena De Wall
Ordförande

Fritjof Thalin

Carina Bernström

Hanna Lind

Alexandra Sparrhoff

Vår revisionsberättelse har lämnats

Conny Sundin
Revisor

Jakob Mamlöf
Internrevisor

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende