

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Stora Gården

769604-1719



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3

Ekonomi

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Stora Gården 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden (§2 stadgarna).

Bostadsrättsföreningen Stora Gården upplåter bostadsrätter i Stockholm.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Tomt ägs av föreningen.

Fastigheten har byggts år 1924 och ombyggnads år 1967-1968.

Föreningen omfattar 60 bostadslägenheter varav 4 är hyresrätter, och 3 lokaler, med en totalyta om 5091 m².

De 4 hyresrätterna utgör en total yta om 312 m².

Fastigheten har obebyggda vindar.

Styrelsen

Rikard Dahlström	Ordförande
Johan Karlsson	Kassör
Fredrik Gerle	Ledamot
Calle Cassel	Ledamot
Linda Washington	Ledamot

Emma Stenström	Suppleant
Felix Thorstensson	Suppleant
Sofi Virgin	Suppleant

Revisor

Föreningens revisor är WeAudit.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2024

Ordinarie stämma hölls den 10/4 kl 19:00. Extrastämma där uppdaterade stadgar godkändes hölls den 11e juni.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Styrelsen beslutade under året att från 1a januari 2025 höja medlemsavgifterna med 15% för att bättre täcka ökade kostnader bl.a. till följd av senaste årens kraftiga inflation.

Vårstädning skedde den 18e maj och innebar

Föreningens gästlägenhet upplåts fortsatt till en familj på flykt kriget i Ukraina.

Träckdäcket "Dansbanan" på innergården renoverades i slutet på sommaren, samtidigt som grävning längs grundmur och fyllnad med makadam på utsidan av huset genomfördes. Stark uppslutning bland föreningens medlemmar gjorde att arbetet kunde utföras utan extern hjälp.

En ny balkong har uppförts under september. Nu har alla bostadsrätter där ursprungliga bygglovet godkände balkonger byggt sådana.

Beslut togs om att byta 7 stegar på taget för att leva upp till nya lagkrav. Bytet sker under kommande år.

Lagstadgad radonmätning påbörjad under slutet av året, klar tidigt 2025.

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) har genomförts löpande.

Hissar har fått service löpande.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 745	2 748	2 692	2 666	2 601
Resultat efter finans. poster (tkr)	-1 348	-1 893	-1 614	-682	-848
Soliditet (%)	99,0	92,0	92,0	99,0	99,0
Balansomslutning (tkr)	65 175	71 386	68 169	64 573	65 314
Årsavgifter och hyor/kvm bostadsyta (kr)	487	482	482	482	482
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	27	31	47	29	21
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	171	156	138	146	123
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	39	31	27	23	23
Lån/kvm totalyta (kr)	0	982	982	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	-22	-121	-13	28	26
Räntekänslighet (%)	0	3	3	0	0

Ytuppgifter, 4 453 kvm BR bostäder, 312 kvm HR bostäder och 326 kvm lokaler vilket blir 5 091 kvm totalyta.

Föreningens negativa resultat består utav avskrivningar och ökade driftkostnader.

Förändringar i eget kapital

	Insatser/uppl- åtelseavgifter	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 342 960		2 864 683	-11 859 777	-1 892 586	65 455 280
Ökning av kapitaltillskott		227 785				227 785
Avsättning till yttre underhållsfond:			635 097	-635 097		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 892 586	1 892 586	0
Årets resultat					-1 347 928	-1 347 928
Belopp vid årets utgång	76 342 960	227 785	3 499 780	-14 387 460	-1 347 928	64 335 137

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-14 387 461
Årets resultat	-1 347 926
	-15 735 387

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	1 391 250
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-301 750
I ny räkning överföres	-16 824 887
	-15 735 387

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			
Nettoomsättning	2	2 744 821	2 748 237
Övriga rörelseintäkter	3	58 682	75 354
Summa rörelseintäkter		2 803 503	2 823 591
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 764 897	-2 607 085
Övriga externa kostnader	5	-375 250	-943 874
Styrelsearvode		-150 606	-122 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-931 852	-895 072
Summa rörelsekostnader		-4 222 605	-4 569 024
Rörelseresultat		-1 419 102	-1 745 433
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		130 071	55 185
Räntekostnader		-58 895	-202 338
Summa finansiella poster		71 176	-147 153
Resultat efter finansiella poster		-1 347 926	-1 892 586
Resultat före skatt		-1 347 926	-1 892 586
Årets resultat		-1 347 926	-1 892 586

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	62 751 934	63 675 718
Inventarier och maskiner	7	72 616	80 684
Summa materiella anläggningstillgångar		62 824 550	63 756 402
Summa anläggningstillgångar		62 824 550	63 756 402
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 610	0
Övriga fordringar		24 365	46 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	100 425	89 542
Summa kortfristiga fordringar		144 400	136 038
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		2 206 429	7 493 988
Summa kassa och bank		2 206 429	7 493 988
Summa omsättningstillgångar		2 350 829	7 630 026
SUMMA TILLGÅNGAR		65 175 379	71 386 428

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		76 342 960	76 342 960
Kapitaltillskott		227 785	0
Fond för yttre underhåll		3 499 780	2 864 683
Summa bundet eget kapital		80 070 525	79 207 643

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-14 387 461	-11 859 778
Årets resultat		-1 347 926	-1 892 586
Summa fritt eget kapital		-15 735 387	-13 752 364

Summa eget kapital

64 335 138 **65 455 279**

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	0	5 000 000
Leverantörsskulder		251 813	303 418
Skatteskulder		11 469	10 890
Övriga skulder		2 400	2 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	574 559	614 441
Summa kortfristiga skulder		840 241	5 931 149

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

65 175 379 **71 386 428**

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

14

Resultat efter finansiella poster

-1 347 926

-1 892 586

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

931 852

895 072

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-416 074

-997 514

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-19 610

6 181

Förändring av kortfristiga fordringar

11 827

-52 021

Förändring av leverantörsskulder

-51 606

79 594

Förändring av kortfristiga skulder

-39 881

26 634

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-515 344

-937 126

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-654 934

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-654 934

Finansieringsverksamheten

Upplåtelse bostad

0

5 000 000

Amortering lån

-5 000 000

0

Erhållna kapitaltillskott

227 785

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 772 215

5 000 000

Årets kassaflöde

-5 287 559

3 407 940

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

7 493 988

4 086 048

Likvida medel vid årets slut

2 206 429

7 493 988

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med (BFNAR 2012:1) *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-120 år
Värmesystem, trapphusrenovering	20 år
Inventarier	10 år
Fönsterbyte	37 år
Relining	25 år
Portar	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finans. poster (tkr)

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 963 344	1 942 357
Hyror bostäder	358 676	382 262
Hyror lokaler	357 996	349 813
Bränsletillägg	2 472	2 472
Fastighetsskatt	16 572	16 572
Tillägg balkong	20 500	20 400
Avgift andrahandsuthyrning	14 326	0
Hyra gästlägenhet	0	20 300
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	10 935	14 062
	2 744 821	2 748 238

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättningar	0	17 425
Erhållna statliga bidrag	0	41 184
Övriga rörelseintäkter	58 682	16 745
	58 682	75 354

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel inklusive extra beställningar	223 649	164 835
Gårdsskötsel	0	49 325
Städning	98 764	97 891
Klottersanering	0	1 688
Hissbesiktning	16 336	16 139
Övriga besiktningar	13 266	15 625
El	137 390	156 909
Fjärrvärme + funktionskontroll	869 338	796 092
Vatten och avlopp	198 489	155 399
Sophämtning	158 898	114 255
Snöröjning	48 250	41 375
Fastighetsförsäkring	95 442	86 126
Serviceavtal	128 829	134 520
Kabel-TV/Bredband	65 829	66 366
Grundavtal jour	21 788	5 993
Störningsjour	0	4 292
Reparation och underhåll	546 315	567 925
Övriga driftkostnader	7 524	0
Fastighetsavgift/skatt	134 790	132 330
	2 764 897	2 607 085

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefon/Internet	7 617	9 728
Revisionsarvoden	21 875	24 850
Ekonomisk förvaltning	58 640	62 344
Förvaltning extra beställningar	151 950	399 348
Teknisk förvaltning	50 114	53 732
Projektarvoden	0	270 882
Administration	12 655	29 126
Juridiskt konsultarvode	2 888	13 125
Övriga konsultarvoden	6 250	4 450
Mäklarprovisioner	0	55 000
Bankkostnader	4 270	3 906
Föreningsavgifter	6 600	6 600
Stämmokostnader	51 590	9 252
Bolagsverket	800	0
Övriga kostnader	0	1 531
	375 249	943 874

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 580 909	75 036 141
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 029 482
Årets nyanskaffningar	0	574 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 580 909	74 580 909
Ingående avskrivningar	-10 905 191	-11 039 601
Försäljningar/utrangeringar	0	1 029 482
Årets avskrivningar	-923 784	-895 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 828 975	-10 905 191
Utgående redovisat värde	62 751 934	63 675 718
Taxeringsvärden byggnader	60 947 000	60 947 000
Taxeringsvärden mark	150 752 000	150 752 000
	211 699 000	211 699 000

Not 7 Inventarier och maskiner

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 684	0
Årets inköp	0	80 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 684	80 684
Årets avskrivningar	-8 068	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 068	0
Utgående redovisat värde	72 616	80 684

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	32 715	30 013
Hissar	18 600	10 725
Ownit	14 784	14 112
Svenska Störningsjouren	1 105	2 146
Bostadsrätterna	6 600	6 600
Nordiq Energy	26 621	25 946
	100 425	89 542

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	333 170	692 356
Nordea	302 336	6 801 632
Nordea	1 570 922	0
	2 206 428	7 493 988

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp	Lånebelopp
	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	0	5 000 000
	0	5 000 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 910 231	17 910 231
	17 910 231	17 910 231

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode och sociala avgifter	120 000	120 000
El	13 458	16 968
Revisionsarvode	10 000	10 000
Hysesintäkter	250 683	241 013
Fjärrvärme	117 288	123 164
Vatten	34 595	26 872
Sophämtning	21 839	12 702
Städning	6 695	6 695
Räntekostnader	0	57 025
	574 558	614 439

Not 14 Tilläggsupplysning kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	130 071	55 185
Erlagd ränta	115 920	174 581
	245 991	229 766

Stockholm enligt digital signering

Rikard Dahlström
Ordförande

Fredrik Gerle
Ledamot

Carl Cassel
Ledamot

Johan Karlsson
Ledamot

Linda Washington
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 32264740-5c25-43e6-91fe-a5cdaa05863d

Nedan framgår verifikat för signering av dokument 698_ÅR2024_försignering_R3 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-03-24 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-03-25**.

Gerle, Fredrik Oskar

fredrikgerle@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Fredrik Gerle"

Signerat: 2025-03-24

Dahlström, Bo Rikard

rikard.dahlstrom@waade.se



BankID returnerade
personnamnet "Bo Rikard
Dahlström"

Signerat: 2025-03-24

Cassel, Carl Gustaf

calle.cassel@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Carl Gustaf
Cassel"

Signerat: 2025-03-24

Washington, Linda Karin

washington@telia.com



BankID returnerade
personnamnet "LINDA
WASHINGTON"

Signerat: 2025-03-24

Karlsson, Lars Johan Victor

ljv.karlsson@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "JOHAN
KARLSSON"

Signerat: 2025-03-24

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2025-03-25

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.