

Årsredovisning 2024

Brf Övre Volta

769603-9226



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Övre Volta

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 1999-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-05 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
Dammsugaren 9	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 257 kvm. Byggnadernas totalyta är 1257 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julia Linnea Hildur Almebäck	Ordförande
Jan Gustaf Mikael Hassel	Styrelseledamot
Ylva Åberg	Styrelseledamot

Valberedning

Sofia Ahnborg
Calle Karlsson Melin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Carl Johan Bengtzon Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Entrédörren byttes ut mot en ny dörr
- 2023** ● Åtgärder kopplade till OVK samt energideklaration
- 2021** ● Stambyte
OVK
- 2020** ● Projektering och besiktning inför stambyte
Installation av utomhusbelysning baksida/innergård
- 2018** ● Ombyggnad av uteplats
Ombyggnad av sopkärl
Installation av passersystem till entrédörr
- 2012** ● Renovering av trapphus samt installation av postboxar i entrén
Renovering av tvättstugan
- 2011** ● Installation av säkerhetsdörrar
- 2008** ● Byte av elstigar
- 2006** ● Ventilationskontroll OVK
- 2005** ● Radonmätning
- 2004** ● Renovering av balkonger
Renovering av tak och fasad
- 1997** ● Relining av avloppsstammar kök och badrum

Planerade underhåll

- 2026** ● Tvätt av tegelpannor

Avtal med leverantörer

Bredband	Comhem
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Porttelefon, Wallpad	Dinbox

Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Trappstädning	Clean Priority
Vatten, avlopp, sophämtning	Stockholm Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Inget att rapportera

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändring av lånevillkor för två lån samt amortering:

- 1) SEB lånenummer 46173597, aktuell ränta 2,59 %, amortering 13 000 kr/år
- 2) Nordea lånenummer 39758471104, aktuell ränta 2,76%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Inget att rapportera

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 214 915	1 070 976	990 072	885 726
Resultat efter fin. poster	-254 725	-16 520	1 377	-12 494 883
Soliditet (%)	0	0	0	79
Yttre fond	100 000	50 000	54 524	480 784
Taxeringsvärde	52 600 000	52 600 000	52 600 000	36 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	955	847	788	705
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	98,8	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 851	11 910	12 143	12 153
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 851	11 910	12 143	12 153
Sparande per kvm totalyta, kr	-203	86	185	49
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	26	33	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	192	170	147	151
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	53	43	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	285	249	224	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,11	1,75	0,72	0,91
Räntekänslighet (%)	12,41	14,07	15,42	17,25

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.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -254 725 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Styrelsen kommer informera om en avgiftshöjning på 18 % på den extra föreningsstämman den 2025-04-09 som kommer gälla från och med 2025-01-01. Den nya avgiften skall börja gälla från maj månad 2025 och en retroaktiv avgift för jan-april skall tas under 4 månader från och med maj 2025

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	8 086 185	-	-	8 086 185
Upplåtelseavgifter	5 323 838	-	-	5 323 838
Fond, yttre underhåll	50 000	-	50 000	100 000
Direkt kapitaltillskott	1 126 859	-	-	1 126 859
Balanserat resultat	-15 383 689	-16 520	-50 000	-15 450 209
Årets resultat	-16 520	16 520	-254 725	-254 725
Eget kapital	-813 327	0	-254 725	-1 068 052

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 450 209
Årets resultat	-254 725
Totalt	-15 704 934

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	-15 754 934
	-15 704 934

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	1 214 915	1 070 976
Övriga rörelseintäkter	3	1	6 492
Summa rörelseintäkter		1 214 916	1 077 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-744 903	-642 266
Övriga externa kostnader	8	-110 534	-67 286
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		0	-124 609
Summa rörelsekostnader		-855 437	-834 161
RÖRELSERESULTAT		359 479	243 307
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		561	4 956
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-614 765	-264 783
Summa finansiella poster		-614 204	-259 827
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-254 725	-16 520
ÅRETS RESULTAT		-254 725	-16 520

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	14 098 844	14 098 844
Summa materiella anläggningstillgångar		14 098 844	14 098 844
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 098 844	14 098 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-1 030	-5 805
Övriga fordringar	12	735	40 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	53 796	64 142
Summa kortfristiga fordringar		53 501	98 755
Kassa och bank			
Kassa och bank		107 609	357 974
Summa kassa och bank		107 609	357 974
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		161 110	456 729
SUMMA TILLGÅNGAR		14 259 954	14 555 573

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 536 882	14 536 882
Fond för yttre underhåll		100 000	50 000
Summa bundet eget kapital		14 636 882	14 586 882
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 450 209	-15 383 689
Årets resultat		-254 725	-16 520
Summa fritt eget kapital		-15 704 934	-15 400 209
SUMMA EGET KAPITAL		-1 068 052	-813 327
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 947 750	5 970 000
Summa långfristiga skulder		3 947 750	5 970 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 949 000	9 000 750
Leverantörsskulder		135 082	89 023
Skatteskulder		83 694	80 808
Övriga kortfristiga skulder		23 016	25 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	189 465	203 297
Summa kortfristiga skulder		11 380 257	9 398 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 259 954	14 555 573

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	359 479	243 307
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	0	124 609
	359 479	367 916
Erhållen ränta	561	4 956
Erlagd ränta	-631 192	-263 700
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-271 152	109 172
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	45 254	-59 051
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	49 534	38 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-176 365	89 022
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	6 006 750
Amortering av lån	-74 000	-6 299 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-74 000	-293 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-250 365	-203 978
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	357 974	561 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	107 609	357 974

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Övre Volta 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:

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	1 200 819	1 064 331
Övriga intäkter	14 096	6 645
Summa	1 214 915	1 070 976

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	3
Elprisstöd	0	6 489
Summa	1	6 492

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	48 904	45 789
Besiktning och service	60 269	43 497
Städning	29 144	29 144
Trädgårdsarbete	0	3 202
Övrigt	0	5 571
Snöskottning	5 349	8 663
Summa	143 666	135 866

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	3 626
Bostäder	0	17 405
Tvättstuga	3 761	10 781
Dörrar och lås/porttele	29 066	569
VA	3 250	3 834
Ventilation	0	47 948
El	0	6 855
Hissar	3 908	0
Tak	5 625	0
Balkonger	0	6 875
Gård/markytor	3 040	0
Temp. rep und eller projekt	94 802	0
Summa	143 452	97 893

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	32 337	32 441
Uppvärmning	241 692	213 185
Vatten	83 782	67 027
Sophämtning	17 706	17 342
Summa	375 517	329 995

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	28 765	25 748
Kabel-TV	7 728	7 260
Bredband	3 395	4 190
Fastighetsskatt	42 380	41 314
Summa	82 268	78 512

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	77 090	65 630
Juridiska kostnader	33 444	1 656
Summa	110 534	67 286

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	613 509	264 073
Övriga räntekostnader	1 256	710
Summa	614 765	264 783

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 357 976	16 357 976
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 357 976	16 357 976
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 259 132	-2 134 523
Årets avskrivning	0	-124 609
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 259 132	-2 259 132
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 098 844	14 098 844
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 587 493</i>	<i>5 587 493</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
Summa	52 600 000	52 600 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 724	90 724
Utgående anskaffningsvärde	90 724	90 724
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-90 724	-90 724
Utgående avskrivning	-90 724	-90 724
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	735	40 418
Summa	735	40 418

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 846	38 949
Försäkringspremier	10 003	8 757
Kabel-TV	1 962	1 932
Bredband	295	0
Förvaltning	14 690	14 504
Summa	53 796	64 142

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2026-11-18	2,76 %	2 980 000	2 980 000
SEB	2025-03-28	4,14 %	4 999 000	5 000 000
Nordea Hypotek	2025-06-18	4,72 %	5 910 000	5 970 000
SEB	2026-10-28	2,59 %	1 007 750	1 020 750
Summa			14 896 750	14 970 750
Varav kortfristig del			10 949 000	9 000 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 396 750 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 275	32 604
El	3 066	2 988
Uppvärmning	31 689	32 736
Utgiftsräntor	6 201	22 628
Vatten	13 973	11 200
Förutbetalda avgifter/hyror	101 261	101 141
Summa	189 465	203 297

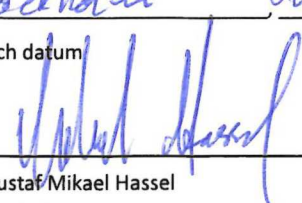
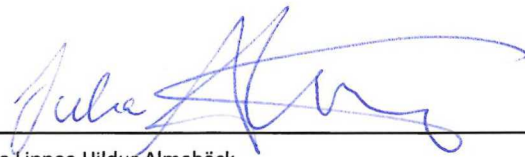
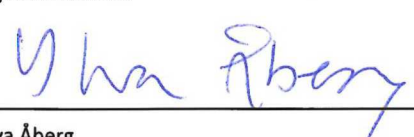
NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 300 000	15 300 000

Underskrifter

Stockholm 2025-05-26

Ort och datum


Jan Gustaf Mikael Hassel
Styrelseledamot
Julia Linnea Hildur Almebäck
Ordförande
Ylva Åberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2025-05-26


Carl Johan Bengtzon
Revisor