

Årsredovisning

Brf Urvädersklippan Mindre 10

716421-7999

Styrelsen för Brf Urvädersklippan Mindre 10 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen förvaltar den ägda fastigheten Urvädersklippan mindre 10. Antalet lägenheter utgör sex stycken vilka är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar är nio.

Det har skett två överlåtelser under året.

Antal lokaler för uthyrning är fyra. Samtliga är uthyrda.

Fastighetens förvaltning

Den tekniska förvaltningen administreras av styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning & Branschutbildning AB.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

En renovering av innergårdens trall har gjorts och en av balkongdörrarna mot gården blev nödvändig att justera som en följd av detta.

2024 års OVK för Turbins lokaler utfördes i början av 2025. Service och batteribyte har gjorts av brandlarmssystemet.

Fastighetens underhåll och avgifter

Inför 2025 genomfördes en avgiftshöjning med 25%.

För år 2025 kommer underhåll att ske enligt reviderad underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har haft 5 protokollförda möten. Föreningens styrelse har haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Tomas Eriksson
Agneta Pålsson
Sara Borg

Suppleanter:

Frans Lugmair
Karin Eklöf Lignell

Revisor

Per Lindblom, auktoriserad revisor Revisionsbyrån Allians AB.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	705	700	702	193
Resultat efter finansiella poster	-43	-41	-154	9
Soliditet %	64	63	64	64
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	547	543	547	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 402	5 402	5 402	
Sparande (kr) per kvadratmeter	25	5	-143	
Räntekänslighet %	21,22	15	15	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	310	294	274	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	-7 992	-7 992	-7 992	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	28	28	28	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Då föreningens kassaflöde är positiv så föranleder det inga särskilda åtgärder pga det negativa resultatet. En fortsatt bevakning från styrelsens håll på räntor och driftskostnader för att i tid kunna avgöra om avgifterna behöver höjas.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgift per kvadratmeter, Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Skuldsättning per kvadratmeter i föreningen. Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparande per kvadratmeter i föreningen. Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = Räntekänslighet. För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnad. Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 692 075	551 746	410 000	-856 778	-41 338
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-41 338	41 338
Avsättning yttre fond			41 000	-41 000	
Årets resultat					-42 836
Belopp vid årets utgång	7 692 075	551 746	451 000	-939 116	-42 836

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-939 116
Årets resultat	-42 836
<i>Summa</i>	<i>-981 952</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	41 000
Balanseras i ny räkning	-1 022 952
<i>Summa</i>	<i>-981 952</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter		196 102	193 239
Hysesintäkter		421 704	421 704
Övriga rörelseintäkter		87 611	85 285
Summa nettoomsättning		705 417	700 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-516 126	-479 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-45 000	-45 000
Summa rörelsekostnader		-561 126	-524 198
Rörelseresultat		144 291	176 030
Finansiella poster			
Ränteintäkter		17 107	–
Räntekostnader		-204 234	-217 368
Summa finansiella poster		-187 127	-217 368
Resultat efter finansiella poster		-42 836	-41 338
Resultat före skatt		-42 836	-41 338
Årets resultat		-42 836	-41 338

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 684 000	11 729 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 684 000	11 729 000
Summa anläggningstillgångar		11 684 000	11 729 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 422	33 092
Övriga fordringar		40	162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 300	26 694
Summa kortfristiga fordringar		54 762	59 948
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		451 930	455 920
Summa kassa och bank		451 930	455 920
Summa omsättningstillgångar		506 692	515 868
SUMMA TILLGÅNGAR		12 190 692	12 244 868

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	7 692 075	7 692 075
Förlagsinsatser	551 746	551 746
Reservfond	451 000	410 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>8 694 821</i>	<i>8 653 821</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-939 116	-856 778
Årets resultat	-42 836	-41 338
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-981 952</i>	<i>-898 116</i>
Summa eget kapital	7 712 869	7 755 705
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	6	4 100 000
Förskott på avgifter/hyror	52 172	51 245
Leverantörsskulder	61 893	75 053
Aktuella skatteskulder	169 954	168 868
Övriga skulder	75 000	75 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 804	18 997
Summa kortfristiga skulder	4 477 823	4 489 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 190 692	12 244 868

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	144 291
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	45 000
Räntenetto	-187 127
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>2 164</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	6 113
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-12 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 990
Årets kassaflöde	-3 990
Likvida medel vid årets början	455 920
Likvida medel vid årets slut	451 930

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen 2016:10 Årsredovisning för mindre ekonomiskaföreningar.

Not 2	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Elkostnader	16 408	17 292
	Värmekostnader	183 429	179 005
	Vatten och avlopp	35 456	27 020
	Städning och renhållning	44 709	39 143
	Reparationer och underhåll	54 665	42 297
	Fastighetsskatt/avgift	85 520	84 434
	Försäkring	24 286	23 284
	TV/Bredband	18 992	18 844
	Revisionsarvode	12 410	12 402
	Redovisningstjänster	31 934	26 940
	Övriga kostnader	8 317	8 536
		516 126	479 197

Not 3 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn taget till fastighetens avskrivningsenheter.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadens komponenter	0,6 % antal år 165
Övriga inventarier	20%, antal år 5

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	8 245 805	8 245 805
	Utgående anskaffningsvärden	8 245 805	8 245 805
	Ingående avskrivningar	-939 793	-894 793
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-45 000	-45 000
	Utgående avskrivningar	-984 793	-939 793
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 422 988	4 422 988
	Utgående nedskrivningar	4 422 988	4 422 988
	Redovisat värde	11 684 000	11 729 000
	Taxeringsvärden	31 332 000	31 332 000
Boytan utgör 513 kvm. Lokalyta för uthyrning utgör 246 kvm. Byggår 1870.			

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	149 055	149 055
	Utgående anskaffningsvärden	149 055	149 055
	Ingående avskrivningar	-149 055	-149 055
	Utgående avskrivningar	-149 055	-149 055
	Redovisat värde	0	0

Not 6	Upptagna lån	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetslån SE Banken, ränta 4,30 %, tremånaders	-4 100 000	-4 100 000
		-4 100 000	-4 100 000

Lånet med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd och efter förfalldatum.

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 238 400	5 238 400
	Summa ställda säkerheter	5 238 400	5 238 400

UNDERSKRIFTER

Stockholm, per 23 april 2025


Thomas Eriksson


Sara Borg


Agneta Pålsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2025


Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Urvädersklippan Mindre 10
Org.nr 716421-7999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Urvädersklippan Mindre 10 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Urvädersklippan Mindre 10 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2025-04-25

Per Lindblom
Auktoriserad revisor