

Bostadsrättsföreningen Skogsgatan i Bro

Org.nr: 769637-3112

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogsgatan i Bro, organisationsnummer 769637-3112, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Marken innehas med äganderätt.

Föreningens säte är i Upplands-Bro

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019.

Ekonomisk plan registrerades år 2022.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Tim Smith
Ledamot	Mats Elfving
Ledamot	Cecilia Stawström
Ledamot	Fredrik Hobert
Suppleant	Nikolas Rios

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Vid föregående årsstämma beslutades att inte välja någon valberedning för detta år.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Armin Fazel.

Revisor

Revisor	Magnus Emilsson
	BoRevision i Sverige AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Brogård 1:156

Omprövning av fastighetstaxering

Då fastigheten inte deklarerades som färdigställd vid slutavräkningen har Derome, på styrelsens uppdrag, begärt omprövning av taxeringsåret för fastigheten Brogård 1:156. Ärendet är ännu inte prövat av Skatteverket.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2021

Föreningens fastighet består av 15 lägenheter, fördelat på 4 huskroppar i radhusform.

Totalyta (m²):

1 485

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
4 rok	15
Summa	15

Underhållsplan

Ingen underhållsplan är upprättad. Styrelsen anser att detta inte är nödvändigt i dagsläget då entreprenadgarantier fortfarande gäller och fastighetsunderhållet är minimalt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat för att säkerställa att DEROME, som byggherre, fullgör sina åtaganden enligt entreprenadavtalet.

Garantibesiktning genomförd 2024 – vissa anmärkningar kvarstår att åtgärda.

Nytt lån har förhandlats med Danske Bank (se sektion Föreningslån).

Nya stadgar har utarbetats och kommer att presenteras vid årsstämman 2025.

Ny försäkring har upphandlats med Trygg Hansa, med utökade villkor och försäkringsbelopp, samt en kostnadssänkning på 2000 SEK/år.

Under året har vår ekonomiska förvaltare ABRF Group AB gått i konkurs. Förvaltningen har fr o m 20 oktober förvärvats till ett nytt bolag som heter ABRF Fastighetsförvaltning AB, som i princip utgörs av samma personal som arbetade för ABRF Group AB. Förvärvet skedde utan problem. Konkursen är i skrivande stund inte slutförd, men föreningen ska inte påverkas då klientmedel är juridiskt åtskilda från företagets tillgångar samt alla tillgångar är överförda till ABRF Fastighetsförvaltning AB och således inte kan ingå som en del i konkursen. Detsamma gäller våra klientmedel i det nya bolaget.

Föreningslån

Nya lån har förhandlats med Danske Bank under 2024.

De nya låneavtalen löper från 2024-09-30. Villkoren redovisas enligt nedan.

Kreditbelopp	Andel	Ränta	Bindningstid
5 468 978 SEK	≈ 30%	3,34%	2 år

De nya villkoren innebär en räntesänkning med 1,33%.

Kreditens amorteras med 23 203 SEK/kvartal.

Medlemsinformation

25 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelse skett.

25 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 200	706	0	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 648	- 559	0	
Soliditet ¹ , %	71	71	38	
Räntekänslighet	15.4	26.5		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	92		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	808	471	0	
Skuldsättning / kvm totalyta	12 453	12 469	22 330	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 453	12 469	22 330	
Energikostnad / kvm	30	6	0	
Sparande / kvm	96	156	0	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 750 000	13 175 000	0	0	- 558 866	46 366 134
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			603	-603		0
Balanseras i ny räkning				- 558 866	558 866	0
Årets resultat					- 648 353	- 648 353
Belopp vid årets utgång	33 750 000	13 175 000	603	- 559 469	- 648 353	45 717 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 559 469
Årets resultat	- 648 353
Totalt	- 1 207 822

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	603
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 1 208 425
Totalt	- 1 207 822

STYRELSENS YTTRANDE VID FÖRLUST

Föreningen gör ett negativt resultat under 2024. Detta negativa resultat beror till stor del på avskrivningar samt högre räntekostnader jämfört med föregående år. Avskrivningar påverkar inte föreningens kassaflöde. Styrelsen ser löpande över avgiftsnivån så den är rimlig sett till föreningens kostnads massa.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 199 919	706 176
Övriga rörelseintäkter		38 427	50 341
Summa rörelseintäkter		1 238 346	756 517

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-151 586	-68 946
Administration och förvaltning	4	-75 425	-74 615
Personalkostnader	5	-37 651	0
Avskrivningar		-790 335	-790 335
Summa rörelsekostnader		-1 054 997	-933 896

RÖRELSERESULTAT

183 349 **-177 379**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 382	140 938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-839 084	-522 425
Summa finansiella poster		-831 702	-381 487

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-648 353 **-558 866**

RESULTAT FÖRE SKATT

-648 353 **-558 866**

ÅRETS RESULTAT

-648 353 **-558 866**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	63 856 830	64 647 165
Summa materiella anläggningstillgångar		63 856 830	64 647 165
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 856 830	64 647 165
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		512 288	420 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 445	21 553
Kundfordringar		225 819	212 133
Summa kortfristiga fordringar		782 552	654 199
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		782 552	654 199
SUMMA TILLGÅNGAR		64 639 382	65 301 364

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		46 925 000	46 925 000
Fond för yttre underhåll		603	0
Summa bundet eget kapital		46 925 603	46 925 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-559 469	0
Årets resultat		-648 353	-558 866
Summa fritt eget kapital		-1 207 822	-558 866
SUMMA EGET KAPITAL		45 717 781	46 366 134
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 514 689	12 977 508
Summa långfristiga skulder		5 514 689	12 977 508
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 514 689	12 977 508
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 977 507	5 538 587
Leverantörsskulder		87 595	15 823
Skatteskulder		0	6 030
Övriga skulder		17 726	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		324 084	397 282
Summa kortfristiga skulder		13 406 912	5 957 722
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 406 912	5 957 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 639 382	65 301 364

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	183 349	-177 380
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	790 335	790 335
Summa	973 684	612 955
Erhållen ränta	7 382	140 938
Erlagd ränta	-839 084	-522 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	141 982	231 469
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-36 578	1 000 159
Förändring rörelseskulder	10 270	-11 946 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115 674	-10 714 697
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp Byggnader och Mark	0	-20 781 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-20 781 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-23 899	-14 643 567
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	18 520 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23 899	3 876 433
Årets kassaflöde	91 775	-27 619 264
Likvida medel vid årets början	420 513	28 039 778
Likvida medel vid årets slut	512 288	420 513

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Yttertak	50
Fasad & fönster	50
Stomme & grund	120
Installationer	40
Stomkomletteringar	120

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 127 341	657 097
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	573	7 089
Debiterade vattenkostnader	72 000	42 000
Övriga intäkter	5	-10
	72 578	49 079
Totalt nettoomsättning	1 199 919	706 176

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Vatten och avlopp	44 235	8 401
Sophämtning	83 867	52 556
	128 102	60 957
Övriga driftkostnader		
Försäkring	23 484	1 959
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	6 030
	23 484	7 989
Totalt operativ drift och underhåll	151 586	68 946

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	38 063	45 440
Extra ekonomisk förvaltning	10 522	13 737
	48 585	59 177
Revision		
Revisionsarvode	24 750	15 000
Övriga kostnader		
Bankkostnader	90	180
Övriga kostnader	2 000	257
	2 090	438
Totalt administration och förvaltning	75 425	74 615

Not 5. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	28 650	0
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	9 001	0
Totalt personalkostnader	37 651	0

Not 6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	0	44 656 500
Anskaffningsvärde byggnad	53 281 000	0
Anskaffningsvärde mark	12 156 500	0
Inköp	0	20 781 000
Utgående anskaffningsvärden	65 437 500	65 437 500
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 790 335	- 0
Årets avskrivningar	- 790 335	- 790 335
Utgående avskrivningar	-1 580 670	-790 335
Utgående redovisat värde	63 856 830	64 647 165
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde mark	799 000	603 000
	799 000	603 000

Den del av anskaffningskostnaden vid förvärvet av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 12.103 Tkr (övertärdet). Med nuvarande skattesats om 20,6% så blir latent skatteskuld 2.493 Tkr. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen avyttrar fastigheten. Eftersom avsikten inte är att avyttra fastigheten bedömer styrelsen värdet av denna skatt till 0 kr.

Not 7. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	18 562 500	18 562 500
Summa:	18 562 500	18 562 500

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Danske Bank	2025-09-30	4,65 %	12 977 507	12 977 507
Danske Bank	2026-09-30	3,34 %	5 514 689	5 538 587
Summa skulder till kreditinstitut			18 492 196	18 516 094
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 977 507	-5 538 587
			5 514 689	12 977 507

Underskrifter

Signerad det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Tim Smith

Mats Elfving

Cecilia Stawström

Fredrik Hobert

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2025 13:20

SENT BY OWNER:
Jonathan • 07.05.2025 15:05

DOCUMENT ID:
HJbp25Cuexe

ENVELOPE ID:
Skxp25ROxgx-HJbp25Cuexe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Skogsgatan i Bro.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Tim Sigvard Smith tim.sigvard.smith@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 16:20 07.05.2025 16:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/10) IP: 78.69.209.96
CECILIA STAWSTRÖM cillastawis@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 16:23 07.05.2025 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/01/10) IP: 217.213.139.122
Lars Fredrik Hobert fredrik.hobert@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 20:02 07.05.2025 19:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/24) IP: 85.24.154.178
Mats Sven Sture Elfving Elfving59@outlook.com	Signed Authenticated	08.05.2025 19:14 08.05.2025 19:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/25) IP: 158.174.22.8
Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	Signed Authenticated	09.05.2025 13:20 09.05.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06) IP: 81.226.251.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed