



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Brandstoden 27



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Brandstoden 27 med säte i Nyköping org.nr. 719000-0666 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-01-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nyköping kommun med adress Repslagargatan 2, Järnvägsgatan 30 A och Järnvägsgatan 30 B:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brandstoden 27	1959-05-04	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Sörmland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	146
20	p-platser	0
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 800
Totalt 50 objekt		1 946

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 6 st 1 rum och kök
- 13 st 2 rum och kök
- 5 st 3 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök
- 2 st 6 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Krister Andersson	Ordförande
Hillevi Karlsson	Ledamot
Pernilla Thorell	Ledamot
Emilie Josefine Andersson	Ledamot
Jack Höft	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Ola Trané revisor hos Kungsbron Borevision AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-26.

Föreningen har under året ändrat från K2 regelverk till K3 regelverket.

Under vintern startade och slutförde Wettergrens Tak en takrenovering av hela taket. Ny papp, läkt, takpannor och en del plåtarbeten. Samt nya gångbord enl. gällande standard.

Nya ytskikt i tvättstuga, torkrum, strykrum och möteslokalen under hösten.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under räkenskapsåret av styrelsen.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Föreningen har satt in treglas isolerfönster
2013	Nya garageportar
2014	Nya lägenhetsdörrar
2016	Taket renoverades
2020	Nya balkonger
2024	Tak renovering av hela taket. Nya ytskikt tvättstuga, torkrum, strykrum och möteslokalen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Ersätta häck med ny häck eller staket
Laddstationer för elbil på några av p-platserna
Byte av armaturer i trapphus och källare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	139	45	174	208	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 780	3 305	3 388	3 471	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 087	3 573	3 662	3 752	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	245	218	181	173	0
Årsavgifter, kr/kvm	677	592	570	648	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	88	87	100	0
Totala intäkter, kr/kvm	692	623	603	600	0
Nettoomsättning, tkr	1 346	1 212	1 174	1 167	1 160
Resultat efter finansiella poster, tkr	49	-67	149	183	288
Soliditet, %	22	23	24	23	21

* Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet,

Energikostnad och Årsavgift/totala intäkter

** För definitioner av nyckeltalen se not 1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	179 800	0	0	179 800
Uppskrivningsfond, kr	58 300	0	0	58 300
Underhållsfond, kr	10 000	0	-10 000	0
S:a bundet eget kapital, kr	248 100	0	-10 000	238 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 926 401	-66 616	10 000	1 869 785
Årets resultat, kr	-66 616	66 616	48 667	48 667
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 859 785	0	58 667	1 918 452
S:a eget kapital, kr	2 107 885	0	48 667	2 156 552

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 10 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 859 785
Årets resultat, kr	48 667
Reservation till underhållsfond, kr	-10 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 918 452

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 918 452

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	1 346 115	1 212 341	
Summa Rörelseintäkter		1 346 115	1 212 341	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-845 010	-883 650	
Övriga externa kostnader	Not 4	-21 665	-29 589	
Personalkostnader	Not 5	-81 836	-75 042	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-161 893	-153 465	
Summa Rörelsekostnader		-1 110 403	-1 141 746	
Rörelseresultat		235 711	70 595	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 046	-137 210	
Summa Finansiella poster		-187 044	-137 210	
Resultat efter finansiella poster		48 667	-66 615	
Resultat före skatt		48 667	-66 615	
Årets resultat		48 667	-66 615	



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	9 393 596	7 792 913
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	0	5 569
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 393 596	7 798 482
Summa Anläggningstillgångar		9 393 596	7 798 482

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		300	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	390 252	1 113 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	60 994	58 907
Summa Kortfristiga fordringar		451 546	1 172 310

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	33	33
Summa Kassa och bank		33	33

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		9 845 175	8 970 825
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	179 800	179 800
Uppskrivningsfond	58 300	58 300
Fond för yttre underhåll	0	10 000
Summa Bundet eget kapital	238 100	248 100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 869 785	1 926 401
Årets resultat	48 667	-66 616
Summa Fritt eget kapital	1 918 452	1 859 785

Summa Eget kapital	2 156 552	2 107 885
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 206 004	4 617 855
Summa Långfristiga skulder		4 206 004	4 617 855

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 146 547	1 812 860
Leverantörsskulder		23 021	113 641
Skatteskulder		4 317	3 513
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	73 939	74 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	234 795	240 665
Summa Kortfristiga skulder		3 482 619	2 245 085

Summa Skulder		7 688 623	6 862 940
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		9 845 175	8 970 825
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	235 711	70 594
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	161 893	153 465
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	161 893	153 465
Erhållen ränta	2	0
Erlagd ränta	-180 184	-136 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	217 422	87 628
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 125	37 096
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-103 015	-4 648
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-106 140	32 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	111 282	120 077
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 757 007	-5 569
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 757 007	-5 569
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	921 836	-161 664
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	921 836	-161 664
Årets kassaflöde	-723 889	-47 156
Likvida medel vid årets början	1 113 376	1 160 532
Likvida medel vid årets slut	389 486	1 113 376



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Då år 2024 är första året föreningen tillämpar K3 brister jämförbarheten mot tidigare år enligt BFNAR 2023:1 kapitel 35.7.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 217 952	1 096 134
	Hyror lokaler	79 284	71 214
	Hyror garage och parkeringsplatser	40 250	40 350
	Övriga primära intäkter	8 629	4 643
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 346 115	1 212 341
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 346 115	1 212 341

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-10 919	-11 749
	Snö och halk-bekämpning	-35 574	-72 186
	Reparationer	-32 787	-53 204
	Planerat underhåll	-60 712	0
	Försäkringsskador	0	-120 522
	El	-60 830	-90 017
	Uppvärmning	-278 237	-245 142
	Vatten	-137 311	-89 105
	Sophämtning	-25 580	-22 233
	Fastighetsförsäkring	-48 663	-43 718
	Kabel-TV och bredband	-42 146	-38 477
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 240	-47 133
	Förvaltningsavtalskostnader	-64 012	-50 164
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-845 010	-883 650
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-4 655	-3 377
	Extern revision	-13 500	-24 000
	Föreningsverksamhet	-2 710	-512
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 700
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-21 665	-29 589
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-24 696	-24 151
	Övriga arvoden	-8 840	-7 000
	Löner och övriga ersättningar	-28 000	-28 000
	Sociala avgifter	-20 300	-15 891
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-81 836	-75 042

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 680 999	7 680 999
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 393 587	3 393 587
	Årets investeringar	1 762 576	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 837 162	11 074 586
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 281 673	-3 128 208
	Årets avskrivningar	-161 893	-153 465
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 443 566	-3 281 673
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 393 596	7 792 913
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 800 000	14 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	293 000	293 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	130 000	130 000
	<i>Summa</i>	22 223 000	22 223 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 618 000	7 618 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 618 000	7 618 000
	Fastighetsbeteckning: Brandstoden 27		
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 569	0
	Årets investeringar	0	5 569
	Omklassificering till byggnad	-5 569	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	5 569
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	389 454	1 113 343
	Övriga fordringar	798	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	390 252	1 113 343
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 994	58 907
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	60 994	58 907

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

33

33

*Summa Kassa och bank***33****33**

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,63%	2028-06-30	1 071 425	25 664
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,93%	2027-01-30	1 083 500	22 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,82%	2026-06-30	896 855	40 612
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,33%	2026-03-30	1 277 500	35 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,55%	2025-03-01	2 443 500	54 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,33%	2025-03-10	579 771	6 388
			7 352 551	183 664

Långfristig del

4 206 004

Nästa års amortering av långfristig skuld

123 276

Lån som ska konverteras inom ett år

3 023 271

Kortfristig del

3 146 547

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

183 664

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

734 656

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,66%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,63%	2028-06-30	1 071 425	25 664
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,93%	2027-01-30	1 083 500	22 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,82%	2026-06-30	896 855	40 612
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,33%	2026-03-30	1 277 500	35 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,55%	2025-03-01	2 443 500	54 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,33%	2025-03-10	579 771	6 388
			7 352 551	183 664
Nästa års amortering av långfristig skuld			123 276	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 023 271	
Kortfristig del			3 146 547	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	19 998	10 319
Inre fond	53 941	64 087
<i>Summa Övriga skulder</i>	73 939	74 406

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	118 168	100 071
Upplupna räntekostnader	17 086	10 224
Övriga upplupna kostnader	99 541	130 370
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	234 795	240 665

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brandstoden 27 i Nyköping, org.nr. 719000-0666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brandstoden 27 i Nyköping 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brandstoden 27 i Nyköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan, vilken ska uppdateras regelbundet. Föreningen saknar aktuell underhållsplan.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Brandstoden 27 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTER ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:44:51



HILLEVI KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 07:15:18



PERNILLA THORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:10:46



EMELIE JOSEFINE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:19:37



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 12:46:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Brandstoden 27 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 12:48:32



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.