

Årsredovisning för

BRF Rockan 14

769626-5011

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rockan 14 (org.nr 769626-5011), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

Verksamheten

Allmänt

Föreningen registrerades 2013 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Antalet medlemmar var vid årets ingång 6 och vid årets utgång 6. Ett ägarbyte har skett under året.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rockan 14, belägen på Spindelvägen 3 i Stockholm. Fastigheten består av ett flerbostadshus uppfört 1933 samt ett friliggande attefallshus ombyggt 2014. Föreningen förvärvade fastigheten 2013.

Fastigheten innehåller totalt 5 lägenheter, 4 i huvudfastigheten och 1 i attefallshuset, med en total bostadsyta om 340 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har inga lokaler.

Senaste större åtgärd avser utbyte av värmepump som skett under 2024. En långsiktig underhållsplan finns och har uppdaterats under 2024.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 10 972 000 kr, varav 8 200 000 kr avser byggnad och 2 772 000 kr avser mark.

Föreningens totala skulder uppgår till 3 456 008 kr, och är uppdelat på 4 olika lån. Två lån på total 2 187 008 Kr med rörlig (90-dagars) ränta på 3,4%, samt två lån på totalt 1 269 000 med bunden ränta på 3,48/3,52%. De bundna lånen löper ut september 2025. En räntehöjning med 1 procentenhet skulle innebära en ökad räntekostnad med ca 18 000 kr per år, och en avgiftshöjning på ca 7%.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen investerat i en ny värmepump då den tidigare installationen slutade fungera. Investeringen ersätter befintligt system och har aktiverats som anläggningstillgång. Kostnaden kommer att skrivas av över värmepumpens beräknade livslängd.

I övrigt har inget större underhåll genomförts under året.

Styrelsen har ännu inte fattat beslut om åtgärder med anledning av den obligatoriska ventilationskontroll (OVK) som genomfördes under 2022 och som visade att ventilationssystemet inte uppfyller kraven. Åtgärder för detta bör planeras framöver.

Övrigt

Föreningens likvida medel uppgick vid årets slut till 127 621 kr. Likviditeten bedöms som god i relation till föreningens löpande utgifter. Föreningen utökade lånen med 100 000 Kr under året, för att möjliggöra betalning av den nya Värmepumpen.

Föreningens ekonomi bedöms vara i balans. Budgeten har hållits inom ramarna och den ekonomiska förvaltningen har fungerat väl. Ett positivt resultat i kombination med god likviditet ger förutsättningar för att möta framtida underhållsbehov utan behov av avgiftshöjningar i närtid.

Resultat

Föreningens resultat för 2024 uppgår till 14 534 kr. Det positiva resultatet förklaras främst av höjda avgifter, vilket har vägt upp för ökade kostnader inom både drift och räntor.

Någon ytterligare avgiftshöjning är i dagsläget inte planerad. Planerade underhållsåtgärder för kommande år bedöms kunna finansieras inom ramen för budgeterade fastighetskostnader.

Flerårsöversikt (Belopp i kr)

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	328 864	272 680	249 556	240 530	225 280
Resultat efter finansiella poster	14 534	15 726	4 238	-22 019	16 352
Soliditet, %	72%	72%	72%	72%	71%
Belåningsgrad	26%	26%	27%	27%	27%
Skuld per kvm bostadsrätt	10 047	9 863	9 971		
Sparande per kvm	237	192	158		
Räntekänslighet	11	13	15		
Energikostnad per kvm	244	188	251		
Årsavgift per kvm	910	759	660		
Årsavgift, andel av omsättning	95%	94%	91%		

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets vinst	Totalt
Vid årets början	9 151 325	0	-43 676	15 726	9 123 375
Omföring fg års resultat			15 726	-15 726	0
Årets resultat				14 534	14 534
Vid årets utgång	9 151 325	0	-27 950	14 534	9 137 909

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-43 676
Årets resultat, balanseras	15 726

Föreningens resultat och ställning framgår av följande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Belopp i kr</i>		
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	328 864	272 680
Summa rörelseintäkter	328 864	272 680
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-132 783	-126 310
Avskrivningar materiella tillgångar	-67 106	-50 206
Summa rörelsekostnader	-199 889	-176 516
Rörelseresultat	128 975	96 164
Finansiella poster		
Ränteintäkter	1 198	
Räntekostnader	-115 639	-80 438
Summa finansiella kostnader	-114 441	-80 438
Resultat efter finansiella poster	14 534	15 726
Resultat före skatt	14 534	15 726
Årets resultat	14 534	15 726

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	12 571 149	12 469 255
Summa materiella anläggningstillgångar	12 571 149	12 469 255
Summa Anläggningstillgångar	12 571 149	12 469 255
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 300	11 498
Summa kortfristiga fordringar	12 300	11 498
<i>Kassa och Bank</i>		
Kassa och Bank	127 621	141 889
Summa Kassa och Bank	127 621	141 889
Summa Omsättningstillgångar	139 921	153 387
SUMMA TILLGÅNGAR	12 711 070	12 622 642

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 151 325	9 151 325
Fond för yttre underhåll	0	0
Summa bundet eget kapital	9 151 325	9 151 325
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-23 712	-39 439
Årets resultat	14 534	15 726
Summa fritt eget kapital	-9 178	-23 713
Summa eget kapital	9 142 147	9 127 612
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 419 008	3 356 008
Summa långfristiga skulder	3 419 008	3 356 008
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	37 000	37 000
Leverantörsskulder	33 608	17 140
Skatteskulder	7 629	7 595
Övriga skulder	50 000	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 678	27 286
Summa kortfristiga skulder	149 915	139 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 711 070	12 622 641

Noter

Not 1 - Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och bedömd nyttjandeperiod. Föreningen tillämpar följande avskrivningstider:

- Byggnader: 200 år
- Tekniska anläggningar och inventarier: 10–15 år (värmepump m.m.)

Föreningen gör avsättningar till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna. Intäkter och kostnader periodiseras enligt bokföringsmässiga grunder.

Not 2 - Anställda och löner

Föreningen har under året inte haft några anställda och har inte utbetalat löner eller arvoden.

Not 3 - Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	12 920 350	12 920 350
-Nyanskaffningar: Värmepump	169 000	0
	13 089 350	12 920 350
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-451 095	-400 889
-Årets avskrivning enligt plan	-67 106	-50 206
<i>Fastiget 200 år</i>	<i>-50 206</i>	
<i>Värmepump 10 år</i>	<i>-16 900</i>	
	-518 201	-451 095
Redovisat värde vid årets slut	12 571 149	12 469 255
Taxeringsvärde Byggnad	8 200 000	6 600 000
Taxeringsvärde Mark	2 772 000	2 772 000
	10 972 000	9 372 000

Not 4 – Ställda panter och ansvarsförbindelser

Skulder till Kreditinstitut

Lån Handelsbanken 3 456 008 Kr

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckning/Pantbrev 3 700 000 Kr

Not 5 - Förutbetalda intäkter / upplupna kostnader

Förutbetalda avgifter: 12 300 Kr

Övriga upplupna kostnader: 33 608 Kr

Nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Belåningsgrad

Lån i förhållande till fastighetens anskaffningsvärde.

Skuld per kvm

Bostadsrättsföreningens skuld per kvadratmeter

Sparande per kvadratmeter

Hur stort överskott föreningen skapar per år. Årets resultat justerat för avskrivningar och icke ordinära kostnader samt planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens skulder i förhållande till hyresintäkter.

Energikostnad per kvm

Föreningens energikostnad per kvadratmeter

Årsavgift per kvm

Årsavgift per kvadratmeter bostadsrätt

Årsavgift, andel av omsättning

Årsavgiftens andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Underskrifter

Älvsjö 2025-

Daniel Franzén

Karin Lindberg

Yassman Fooladianpour

Teresia Sibo Lindberg

Thomas Osborne

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Sanna Ekegren

Förtroendevald Revisor