

# Årsredovisning 2024

Brf Generalen

716421-9425



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Generalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# 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 1992-06-09. Stadgar registrerades 1993-01-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 4 235 kvm och 1 lokal om 19 kvm. Byggnadernas totalyta är 4253 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Sergio Gomez Gonzales | Ordförande      |
| Björn Andersson       | Styrelseledamot |
| Jennifer Rumert       | Styrelseledamot |
| Susanne Doland        | Styrelseledamot |
| Therese Rumert        | Suppleant       |

### Firmateckning

Föreningen tecknas av 2 ledamöter

### Revisorer

Benny Svensson      Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2021** ● nytt trä staket vid budkavlevägens parkering
- 2023** ● Nya fasadfogar på fastigheten  
luddfilter i våra tvättstugor  
Ny grill samt nya bord och stolar till grillplatsen  
OVK besiktning utför  
Nytt bord och stolar till föreningslokalens uteplats
- 2024** ● Renovering av hiss på värnstigen 7  
underhållsmålning av hisssramar i entreplan  
Spolning av avloppsrör i bottenplan

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Rådtrum

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Värnet, med en andel på 29%.

Samfälligheten förvaltar - Vatten - Garage - Vägar trottoarer. - Vägbelysning. - Lekplats..

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen höjde medlemmarnas avgift med 10% under 2024

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

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                    | 4 951  | 4 839  | 4 612  | 5 099  |
| Resultat efter fin. poster                         | -295   | -730   | 763    | 1 498  |
| Soliditet (%)                                      | 34     | 34     | 34     | 32     |
| Yttre fond                                         | 2 022  | 2 626  | 2 462  | 2 298  |
| Taxeringsvärde                                     | 81 113 | 81 113 | 81 113 | 63 268 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 1 118  | 1 089  | 1 019  | 1 132  |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 95,6   | 94,8   | 93,5   | 94,0   |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 8 130  | 8 399  | 8 668  | 8 931  |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 8 096  | 8 363  | 8 629  | 8 891  |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 224    | 141    | 311    | 482    |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 27     | 30     | 44     | -      |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -      | -      | -      | -      |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | -      | -      | -      | -      |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 27     | 30     | 44     | -      |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,29   | 3,93   | 1,26   | 0,69   |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,27   | 7,71   | 8,51   | 7,89   |

**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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen tog inför 2024 ett aktivt beslut att fullfölja vår underhållsplan och påbörja renovering av våra hissar till en kostnad av ca 700 tkr. Det styrelsen gjorde för att minimera negativa resultatet var att höja vår avgift med 10% från okt månad.

Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31 | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31 |
|-----------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------|
| Insatser              | 3 768      | -                                            | -                               | 3 768      |
| Upplåtelseavgifter    | 697        | -                                            | -                               | 697        |
| Fond, yttre underhåll | 2 626      | -                                            | -605                            | 2 022      |
| Balanserat resultat   | 12 143     | -730                                         | 605                             | 12 018     |
| Årets resultat        | -730       | 730                                          | -295                            | -295       |
| Eget kapital          | 18 505     | 0                                            | -295                            | 18 210     |

Resultatdisposition

|                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |               |
| Balanserat resultat                                       | 12 018        |
| Årets resultat                                            | -295          |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>11 724</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |               |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 164           |
| Att från yttre fond i anspråk ta                          | -686          |
| Balanseras i ny räkning                                   | 12 245        |
|                                                           | <b>11 724</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |               |               |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 951         | 4 839         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | -0            | 29            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 951</b>  | <b>4 867</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |               |               |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 024        | -3 451        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -161          | -166          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -105          | -97           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -560          | -560          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 851</b> | <b>-4 275</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 100</b>  | <b>593</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 106           | 98            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 501        | -1 420        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 395</b> | <b>-1 322</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-295</b>   | <b>-730</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-295</b>   | <b>-730</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 48 409     | 48 956     |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 75         | 89         |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 48 485     | 49 045     |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 48 485     | 49 045     |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 27         | 13         |
| Övriga fordringar                            | 14  | 33         | 34         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 543        | 489        |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 602        | 536        |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 4 343      | 5 603      |
| Summa kassa och bank                         |     | 4 343      | 5 603      |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 4 946      | 6 139      |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 53 430     | 55 184     |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |               |               |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |               |               |
| Medlemsinsatser                              |     | 4 465         | 4 465         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 022         | 2 626         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>6 487</b>  | <b>7 091</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |               |               |
| Balanserat resultat                          |     | 12 018        | 12 143        |
| Årets resultat                               |     | -295          | -730          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>11 724</b> | <b>11 414</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>18 210</b> | <b>18 505</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 34 432        | 35 569        |
| Leverantörsskulder                           |     | 82            | 404           |
| Skatteskulder                                |     | 11            | 15            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 33            | 24            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 662           | 666           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>35 220</b> | <b>36 679</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>53 430</b> | <b>55 184</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |               |               |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 100</b>  | <b>593</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |               |               |
| Årets avskrivningar                                                             | 560           | 560           |
|                                                                                 | <b>1 660</b>  | <b>1 153</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 106           | 98            |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 561        | -1 299        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>205</b>    | <b>-49</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |               |               |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -67           | -18           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -260          | 187           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-122</b>   | <b>120</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |               |               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |               |               |
| Amortering av lån                                                               | -1 138        | -1 138        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 138</b> | <b>-1 138</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 260</b> | <b>-1 018</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>5 603</b>  | <b>6 621</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>4 343</b>  | <b>5 603</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Generalen 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:

|                          |      |
|--------------------------|------|
| Byggnad                  | 1 %  |
| Maskiner och inventarier | 10 % |

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### 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    | 4 735        | 4 620        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 15           | 14           |
| Hysesintäkter, p-platser | 149          | 154          |
| Övriga intäkter          | 51           | 51           |
| <b>Summa</b>             | <b>4 951</b> | <b>4 839</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024      | 2023      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | -0        | -0        |
| Elprisstöd              | 0         | 28        |
| Övriga rörelseintäkter  | 0         | 1         |
| <b>Summa</b>            | <b>-0</b> | <b>29</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024       | 2023       |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel      | 156        | 174        |
| Städning               | 96         | 143        |
| Besiktning och service | 30         | 135        |
| Trädgårdsarbete        | 22         | 28         |
| Snöskottning           | 8          | 86         |
| Övrigt                 | 7          | 0          |
| <b>Summa</b>           | <b>318</b> | <b>565</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024       | 2023       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Reparationer                  | 12         | 2          |
| Bostäder VVS                  | 0          | 12         |
| Tvättstuga                    | 81         | 37         |
| Trapphus/port/entr            | 4          | 0          |
| Dörrar och lås/porttele       | 25         | 9          |
| VA                            | 19         | 0          |
| Värme                         | 1          | 0          |
| Ventilation                   | 0          | 95         |
| El                            | 4          | 31         |
| Hissar                        | 83         | 21         |
| Fasader                       | 6          | 0          |
| Gård/markytor                 | 2          | 0          |
| Försäkringsärende/vattenskada | 17         | 0          |
| Temp. rep und eller projekt   | 5          | 0          |
| <b>Summa</b>                  | <b>258</b> | <b>206</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                         | 2024       | 2023       |
|-------------------------|------------|------------|
| Tvättstuga              | 0          | 56         |
| Trapphus/port/entré     | 0          | 54         |
| Dörrar och lås/porttele | 24         | 131        |
| El                      | 0          | 12         |
| Hissar                  | 661        | 0          |
| Fasader                 | 0          | 516        |
| <b>Summa</b>            | <b>686</b> | <b>769</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024       | 2023       |
|--------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 116        | 128        |
| Sophämtning  | 241        | 226        |
| <b>Summa</b> | <b>358</b> | <b>354</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024         | 2023         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 95           | 81           |
| Bredband                   | 2            | 2            |
| Bredband/Kabeltv           | 167          | 161          |
| Arvode teknisk förvaltning | 29           | 43           |
| Samfällighet               | 999          | 1 160        |
| Fastighetsskatt            | 112          | 109          |
| <b>Summa</b>               | <b>1 404</b> | <b>1 557</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024       | 2023       |
|------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial         | 20         | 11         |
| Övriga förvaltningskostnader | 38         | 45         |
| Juridiska kostnader          | 5          | -2         |
| Revisionsarvoden             | 29         | 28         |
| Ekonomisk förvaltning        | 70         | 70         |
| Konsultkostnader             | 0          | 15         |
| <b>Summa</b>                 | <b>161</b> | <b>166</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                   | 2024       | 2023      |
|-------------------|------------|-----------|
| Löner, tjänstemän | 80         | 74        |
| Sociala avgifter  | 25         | 23        |
| <b>Summa</b>      | <b>105</b> | <b>97</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024         | 2023         |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 501        | 1 420        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 501</b> | <b>1 420</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 64 680         | 64 680         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>64 680</b>  | <b>64 680</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -15 724        | -15 177        |
| Årets avskrivning                             | -547           | -547           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-16 271</b> | <b>-15 724</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>48 409</b>  | <b>48 956</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>9 999</i>   | <i>9 999</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                |                |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 54 081         | 54 081         |
| Taxeringsvärde mark                           | 27 032         | 27 032         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>81 113</b>  | <b>81 113</b>  |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |             |             |
| Ingående                              | 222         | 222         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>222</b>  | <b>222</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |             |             |
| Ingående                              | -133        | -119        |
| Avskrivningar                         | -14         | -14         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-146</b> | <b>-133</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>75</b>   | <b>89</b>   |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Skattekonto       | 30         | 31         |
| Övriga fordringar | 2          | 2          |
| <b>Summa</b>      | <b>33</b>  | <b>34</b>  |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 500        | 444        |
| Fastighetsskötsel                                   | 0          | 4          |
| Försäkringspremier                                  | 25         | 24         |
| Bredband                                            | 0          | 0          |
| Förvaltning                                         | 18         | 18         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>543</b> | <b>489</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-01-30               | 4,17 %                  | 12 473              | 12 473              |
| Stadshypotek          | 2025-06-30               | 4,49 %                  | 13 127              | 13 277              |
| Stadshypotek          | 2025-01-05               | 4,20 %                  | 8 432               | 8 519               |
| Stadshypotek          | 2025-01-09               | 4,25 %                  | 400                 | 1 300               |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>34 432</b>       | <b>35 569</b>       |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 34 432              | 35 569              |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 844 tkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel           | 18         | 0          |
| El                          | 13         | 13         |
| Utgiftsräntor               | 149        | 210        |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 452        | 414        |
| Beräknat revisionsarvode    | 29         | 29         |
| <b>Summa</b>                | <b>662</b> | <b>666</b> |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

2023-12-31

62 752

62 752

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Björn Andersson  
Styrelseledamot

---

Jennifer Rumert  
Styrelseledamot

---

Sergio Gomez Gonzales  
Ordförande

---

Susanne Doland  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Auktoriserad Revisor  
Benny Svensson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 14:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 01.04.2025 13:08

DOCUMENT ID:

BJHU8KSYp1x

ENVELOPE ID:

Bym6SFBYa1g-BJHU8KSYp1x

DOCUMENT NAME:

Brf Generalen, 716421-9425 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                    | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Sergio Antonio Gomez Gonzales<br>sergio.gomez@outlook.com |  Signed<br>Authenticated   | 01.04.2025 13:17<br>01.04.2025 13:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.251.235.235  |
| 2. Jennifer Rumert<br>j.rumert@hotmail.se                    |  Signed<br>Authenticated | 01.04.2025 13:38<br>01.04.2025 13:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.137.99   |
| 3. Susanne Doland<br>susanne.doland@outlook.com              |  Signed<br>Authenticated | 01.04.2025 15:21<br>01.04.2025 15:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.209.218 |
| 4. BJÖRN ANDERSSON<br>bjornan.hem@gmail.com                  |  Signed<br>Authenticated | 04.04.2025 14:26<br>04.04.2025 14:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.250.37.13    |
| 5. BENNY SVENSSON<br>benny.svensson@r3.se                    |  Signed<br>Authenticated | 04.04.2025 14:27<br>04.04.2025 14:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 109.228.128.111 |

\* 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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Generalen  
Org.nr. 716421-9425

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Generalen för år 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". 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 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 Bostadsrättsföreningen Generalen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Benny Svensson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 14:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2025 13:08

DOCUMENT ID:

B1D8UtrF6kx

ENVELOPE ID:

HJGaSKrY61e-B1D8UtrF6kx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Generalen 2024.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT            | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS             |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. BENNY SVENSSON    |  Signed | 04.04.2025 14:31 | eID    | Swedish BankID      |
| benny.svensson@r3.se | Authenticated                                                                            | 04.04.2025 14:30 | Low    | IP: 109.228.128.111 |

\* 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