

Årsredovisning 2024

Brf Statyetten 4

769605-3474



Välkommen till årsredovisningen för Brf Statyetten 4

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 2000-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Statyetten 4	2000	Stockholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter om totalt 2 128 kvm och 4 lokaler om 385 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 513 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Wadmark	Ordförande
Magnus Nerman	Ekonomiansvarig
Rachid Zeitoun Rached	Styrelseledamot
Stina Larsén	Styrelseledamot

Valberedning

Charlotta Jarkman
Claudia Zeitoun

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och av minst två av ledamöterna i styrelsen.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Garantiåtagande från dränerings arbetet, mindre skador på fasaden. Marken på framsidan har satt sig och asfalten har spruckit, detta har åtgärdats.
Nytt klinker installerades utanför samtliga entréer.
Återställning av uteplatsen på baksidan samt disponerade om ytan en del. Nya växter har planterats av trädgårdsgruppen
- 2023** ● Gjordes komplett dränering runt hela huset.
Gårdsmiljön på baksidan av huset har rustats upp i samband med dräneringen.
Byta av undervärmecentral för värme och varmvatten.
- 2022** ● Godkänd OVK.
Byte av stammar i husets bottenplatta efter att vattenskadan i lokalen i 35an visade på kraftigt söndervittrade rör.
Installation av nio laddstolpar för elbilsladdning samt utökade med belysningen vid parkeringen med två stolpar.
- 2021** ● Renovering av golv i lokalen i 35an efter vattenskada. Detta resulterade totalrenovering av stammarna i bottenplattan 2022.
Spolning av stammarna genomfördes i oktober.
- 2020** ● Samtliga fönster och fönsterkarmar har bytts.
- 2019** ● Flytt av parkering (då delar av en plats var på grannföreningens mark) samt utvidgning från 8 till 9 parkeringsplatser och förberedelse för elstolpar. Utökad belysning.
Installerade det nytt passeringssystem med digitala blipp-nycklar i fastigheten samt digitalt bokningssystem för tvättstugan.
- 2018** ● Vinden på hela huset har isolerats om.
- 2017** ● Lägenhet 127 delades i två och fick nummer 147 och 148. Nummer 127 upphörde att existera.
- 2015** ● Tvättstugan uppdaterades med två nya tvättmaskiner och ett nytt torkskåp.
- 2014** ● Tvättstugan uppdaterades med ny torktumlare då den gamla gick sönder.
Godkänd OVK
- 2013** ● Totalrenovering av fasaden inklusive byta av fönsterbleck, målning av fönsterkarm, nya stuprör, byte och målning av vindskivor, byte av ventilations sockel, justering runt entréer.
Uppdatering av belysning i trapphusen och tvättstugan till energisnål belysning med rörelsesensorer.
Uppdatering av soprummet invändigt och nya sopkärl.

- 2012** ● Installation av fiber i huset från STOKAB.
Målning av väggar och tak i trapphus, källaren och tvättstugan.
- 2011** ● Ombildning av hyresrätt i 35an (lgh 140)
Samtliga lås och nycklar har bytts ut
- 2010** ● Ombildning av lokalen i 31 till bostadsrätt (lgh 146)
- 2007** ● Genomförd OVK
- 1996** ● Stambyte samt större renovering och byte av el-stigarna.

Planerade underhåll

- 2025** ● Beskrining och ta ner träd som har utsatts för almsjukan samt plantera ett nytt körsbärsträd (garantiärende från dräneringen).
Spolning av stammarna.
- 2026** ● Byte av en tvättmaskin (om behov finns)
Rengöring av ventilationskanaler
- 2027** ● Renovering av entrédörrar (Slipas & Lackas)

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit Broadband AB
Branschorganisation	Bostadsrätterna
Elnäts leverantör (rörlig)	Vattenfall AB
Försäkring (Egendomsförsäkring, Ansvarsförsäkring, Personförsäkring)	If Skadeförsäkring AB
Kabel TV	Telenor Sverige AB
Ekonomisk, fastighets och teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Sophämtning inkl glas, metall, papper osv	Svenska Servicestyrkan AB och Stockholm Vatten AB
Elbilsaddtjänster	InCharge/Vattenfall AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Nabo Group AB. Fastighetsskötsel och markunderhåll har skötts av Nabo AB.

Föreningens medlemmar har tagit hand om mindre åtgärder så som gräsklippning och snöskottning.

Bostadsrättsföreningen består av och erbjuder

- * 47 bostadslägenheter varav två är hyreslägenheter där föreningen är hyresvärd
- * Fyra kommersiella lokaler som hyrs ut och två som disponeras av föreningen (föreningslokalen och styrelserummet/förrådet)
- * Nio parkeringsplatser; åtta avsedda för medlemmar och en för kommersiell hyresgäst, samtliga med laddstolpar där abonnemang krävs.
- * Två parkeringsplatser för motorcyklar
- * Cykel/barnvagnsrum med plats för ca 50 cyklar och tre barnvagnar
- * Soprum med möjlighet till källsortering
- * Föreningslokal och grillplats på baksidan av huset.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har på rekommendation från Nabos ekonomiska rådgivare anpassat föreningens avskrivning av byggnaden för hela 2024 inför bokslutet 2024 till 1% från 0,11%.

Styrelsen har fortsatt aktivt jobbat med föreningens ekonomi och varit väldigt kostnadsmedvetna i alla beslut som har tagits. Under året har föreningen ansökt om bidrag för fastighetsnära insamling av förpackningar, dessa har dock inte kommit föreningen tillgodo då Naturvårdsverket inte gjort sina utbetalningar till Stockholm Vatten och Avfall. Bidraget kommer i form av en negativ faktura som kan användas som betalning för andra fakturor från Stockholm Vatten och Avfall.

Föreningen kommer med största sannolikhet behöva ta en förlust på lite drygt 10 000 kr för utebliven återbetalning av laddkostnader från Eways då de försattes i konkurs 19 december 2024. Se mer under Förändringar i avtal

I ett led att minska kostnaderna i föreningen så har medlemmar engagerat sig i utomhusmiljön och ansvarat för snöröjning och gräsklippning.

Taxeringsvärdet per den 31 december 2024 uppgår till totalt 72 591 000 (72 591 000) kronor (72 591 000) varav byggnadsvärdet utgör 31 055 000 (31 055 000) kronor och markvärdet 41 536 000 (41 536 000) kronor. Föregående år inom parentes.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen sade upp elbilsladdtjänsterna hos Eways AB den 27 juni 2024 med avslut den 19 augusti 2024. Detta på grund av att föreningen bara fått tillbaka en liten del av de laddkostnader som Eways ska betala tillbaka till föreningen, som de som laddat betalat till Eways. Den 19 augusti gav Eways ut med en pressrelease om att tingsrätten beviljar Eways AB ansökan om företagsrekonstruktion. Tyvärr gick inte denna rekonstruktion så bra och Attunda tingsrätt beviljade Eways styrelsens konkursansökan och beslutade den 19 december 2024 att försätta Eways AB i konkurs.

När vi avslutade avtalet med Eways så påbörjade vi förhandling och kontraktsskrivning med Vattenfall och InCharge som efter en del förseningar nu tillhandahåller elbilsladdtjänsterna till föreningen laddplatser.

Årsta Elektriska och Bygg AB sade den 28 november upp gällande avtalet för lokalen på Bildhuggarvägen 35. Styrelsen för dock en dialog med dem om att få till nytt avtal som börjar gälla under 2025.

Inga övriga signifikanta avtalsförändringar har hänt under 2024.

Övriga uppgifter

Föreningen har begärt förhandling och ev. medling, tillsammans med och Fastighetsägarnas rekommendation, med Stockholm Exergi som fjärrvärmeleverantör för deras nya beräkningsmodell vilket skulle öka priserna för värme. Den 23 februari 2024 avslår Fjärrvärmenämnden utan dröjsmål ansökan om medling i Ärendena eftersom en medling inte skulle leda någon annan överenskommelse mellan SE och kunden än vad som följer av gällande avtal.

Vi har under året avslutat övergången från vår tidigare ekonomiska förvaltare Mawik till Nabo Group AB och korrigerat uppgifter som saknats eller varit felaktiga från uppstarten.

Det omfattande dräneringsarbete som påbörjades under 2023 har avslutats och samtliga garantiärenden utom återställande av körsbärsträdet (planerat att återställas under våren 2025) är nu färdiga.

Två stycken portdosor har behövt bytas ut då de slutat fungera, den vid soprummet och den till cykelförrådet.

Det har varit en vattenskada under sommaren i en lägenhet vilket som tur var inte hade några inverkan på fastigheten utan skadorna begränsades till lägenhetens ytskikt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 65 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 729 374	2 337 293	1 753 500	1 603 000
Resultat efter fin. poster	-495 870	-956 259	-4 858 958	-1 026 000
Soliditet (%)	49	50	51	66
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	928	737	626	578
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,5	65,0	74,0	75,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 562	10 634	10 197	6 590
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 717	8 777	8 416	5 439
Sparande per kvm totalyta, kr	81	3	-217	-258
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	35	51	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	170	168	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	33	29	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	273	238	248	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,25	4,83	-	-
Räntekänslighet (%)	11,38	14,00	16,00	11,00

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

Föreningen redovisar en förlust under året som främst härrör från förändringen i avskrivningstakten. Intäkterna har ökat jämfört med föregående år och driftskostnaderna samt räntorna på lånen har minskat. Styrelsen följer löpande föreningens ekonomi men kan inte utesluta eventuella avgiftshöjning framöver.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	22 671 428	-	-	22 671 428
Upplåtelseavgifter	6 989 626	-	-	6 989 626
Fond, yttre underhåll	1 703 286	-	217 773	1 921 059
Balanserat resultat	-8 474 528	-956 259	-217 773	-9 648 560
Årets resultat	-956 259	956 259	-495 870	-495 870
Eget kapital	21 933 553	0	-495 870	21 437 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 648 560
Årets resultat	-495 870
Totalt	-10 144 430

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	217 773
Balanseras i ny räkning	-10 362 203
	-10 144 430

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 729 374	2 337 293
Övriga rörelseintäkter	3	227	-0
Summa rörelseintäkter		2 729 600	2 337 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 259 601	-1 698 224
Övriga externa kostnader	9	-138 120	-49 322
Personalkostnader	10	-62 686	-55 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-698 517	-449 468
Summa rörelsekostnader		-2 158 923	-2 252 447
RÖRELSERESULTAT		570 677	84 846
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 875	2 651
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 073 422	-1 043 755
Summa finansiella poster		-1 066 547	-1 041 104
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-495 870	-956 259
ÅRETS RESULTAT		-495 870	-956 259

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	42 772 105	43 292 617
Markanläggningar	13	414 943	443 563
Maskiner och inventarier	14	132 973	176 744
Summa materiella anläggningstillgångar		43 320 021	43 912 924
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 320 021	43 912 924
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		73 088	0
Övriga fordringar	15	41 433	167 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	105 535	73 704
Summa kortfristiga fordringar		220 056	240 778
Kassa och bank			
Kassa och bank		498 374	150 086
Summa kassa och bank		498 374	150 086
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		718 430	390 864
SUMMA TILLGÅNGAR		44 038 451	44 303 788

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 661 054	29 661 054
Fond för yttre underhåll		1 921 059	1 703 286
Summa bundet eget kapital		31 582 113	31 364 340
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 648 560	-8 474 528
Årets resultat		-495 870	-956 259
Summa fritt eget kapital		-10 144 430	-9 430 787
SUMMA EGET KAPITAL		21 437 683	21 933 553
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	14 000 000	21 331 250
Övriga långfristiga skulder		17 500	0
Summa långfristiga skulder		14 017 500	21 331 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 905 500	724 250
Leverantörsskulder		62 822	0
Övriga kortfristiga skulder		100 138	17 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	514 808	297 235
Summa kortfristiga skulder		8 583 268	1 038 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 038 451	44 303 788

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	570 677	84 846
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	698 517	449 468
	1 269 194	534 314
Erhållen ränta	972	2 651
Erlagd ränta	-1 104 153	-990 232
Erhållen utdelning	5 903	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	171 916	-453 268
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 722	169 478
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	393 764	-315 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	586 402	-598 925
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-105 614	-4 146 118
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-105 614	-4 146 118
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	3 000 000
Amortering av lån	-150 000	-2 093 750
Depositioner	17 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-132 500	906 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	348 288	-3 838 793
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	150 086	3 988 879
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	498 374	150 086

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Statyetten 4 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 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 10 %
Markanläggningar	5 %
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	1 801 986	1 529 216
Hysesintäkter, bostäder	92 988	82 521
Hysesintäkter, lokaler	556 381	489 654
Hysesintäkter, p-platser	78 900	78 900
Kabel-TV/Bredband	129 156	139 068
Övriga intäkter	69 963	17 934
Summa	2 729 374	2 337 293

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-72	-0
Övriga rörelseintäkter	299	0
Summa	227	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	58 267	60 285
Städning	47 119	55 278
Besiktning och service	19 406	0
Trädgårdsarbete	1 047	0
Snöskottning	5 019	19 518
Övrigt	0	5 389
Summa	130 858	140 470

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 866	931
Bostäder	900	0
Lokaler	0	46 867
Tvättstuga	5 062	19 134
Soprum/miljöanläggning	12 977	0
Dörrar och lås/porttele	10 783	3 575
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 442
VA	2 369	26 340
El	22 805	3 940
Tak	11 340	0
Fasader	0	2 949
Gård/markytor	0	12 887
Garage och p-platser	5 850	0
Summa	73 951	119 064

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värme	0	394 145
Summa	0	394 145

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	94 748	87 031
Uppvärmning	467 079	426 959
Vatten	123 689	83 980
Sophämtning	74 591	56 765
Summa	760 108	654 734

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	73 182	77 210
Kabel-TV	66 440	131 707
Bredband	54 172	0
Arvode teknisk förvaltning	0	81 890
Fastighetsskatt	100 890	99 004
Summa	294 684	389 811

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6 382	0
Övriga förvaltningskostnader	23 686	49 322
Revisionsarvoden	52 961	0
Ekonomisk förvaltning	55 091	0
Summa	138 120	49 322

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	47 700	42 180
Sociala avgifter	14 986	13 253
Summa	62 686	55 433

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	138 564	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	934 858	1 043 755
Summa	1 073 422	1 043 755

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 153 150	42 007 032
Årets inköp	105 614	4 146 118
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 258 764	46 153 150
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 860 533	-2 562 969
Årets avskrivning	-626 126	-297 564
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 486 659	-2 860 533
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 772 105	43 292 617
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 220 000</i>	<i>9 220 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 055 000	31 055 000
Taxeringsvärde mark	41 536 000	41 536 000
Summa	72 591 000	72 591 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	572 488	572 488
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	572 488	572 488
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-128 925	-100 301
Årets avskrivning	-28 620	-28 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-157 545	-128 925
Utgående restvärde enligt plan	414 943	443 563

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	705 131	705 131
Utgående anskaffningsvärde	705 131	705 131
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-528 387	-405 107
Avskrivningar	-43 771	-123 280
Utgående avskrivning	-572 158	-528 387
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	132 973	176 744

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 107	801
Skattefordringar	27 326	166 273
Summa	41 433	167 074

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 532	73 704
Fastighetsskötsel	14 832	0
Försäkringspremier	38 137	0
Kabel-TV	18 657	0
Bredband	9 306	0
Förvaltning	14 071	0
Summa	105 535	73 704

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2026-05-05	3,54 %	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek	2025-02-05	3,81 %	574 250	649 250
Nordea Hypotek	2025-08-29	3,26 %	7 331 250	7 406 250
Nordea Hypotek	2026-05-05	3,54 %	11 000 000	11 000 000
Summa			21 905 500	22 055 500
Varav kortfristig del			7 905 500	724 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 155 500 kr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 471	87 307
El	8 405	0
Uppvärmning	65 044	0
Utgiftsräntor	103 893	134 624
Vatten	18 238	0
Löner	52 500	57 300
Sociala avgifter	16 495	18 004
Förutbetalda avgifter/hyror	242 762	0
Summa	514 808	297 235

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 300 000	26 300 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett efter verksamhetsårets utgång.

Underskrifter

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

Stockholm

Martin Wadmark
Ordförande

Rachid Zeitoun Rached
Styrelseledamot

Stina Larsén
Styrelseledamot

Magnus Nerman
Ekonomiansvarig

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

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 10:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 09:32

DOCUMENT ID:

Hk-XTRnR1x

ENVELOPE ID:

rJexXaA3AJe-Hk-XTRnR1x

DOCUMENT NAME:

Brf Statyetten 4, 769605-3474 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIC MAGNUS NERMAN magnus.nerman@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 09:34 16.04.2025 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.112
2. Stina Larsén stina.larsen@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 10:12 16.04.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.81.84
3. RACHID ZEITOUN RACHED rachid.zeitoun@outlook.com	Signed Authenticated	16.04.2025 12:17 16.04.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 130.244.126.101
4. Bo Martin Wadmark martin.wadmark@live.se	Signed Authenticated	16.04.2025 15:26 16.04.2025 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.234.199
5. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	17.04.2025 10:29 16.04.2025 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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 Brf Statyetten 4, org. nr 769605-3474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Statyetten 4 för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Statyetten 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 10:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 09:32

DOCUMENT ID:

SJGZ76C2Ryl

ENVELOPE ID:

Sk-xQpChCke-SJGZ76C2Ryl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	 Signed Authenticated	17.04.2025 10:32 16.04.2025 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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