

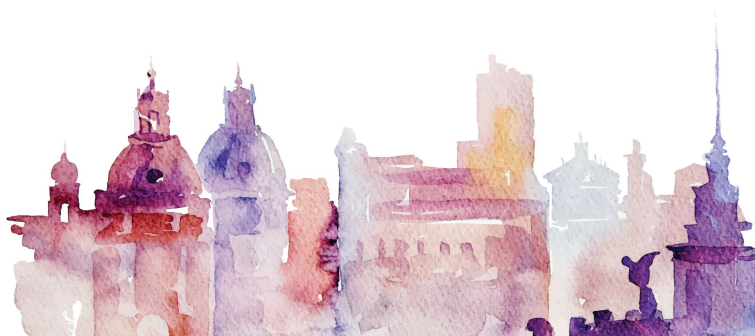
Bostadsrättsföreningen

Kassören 20

Org.nr: 716418-7788

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kassören 20, organisationsnummer 716418-7788, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är i Sundbyberg.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelse

Ordförande	Annika Skarf	
Ledamot	Eva Hallstan	
Ledamot	Carl Kinga	
Ledamot	Mats Nordlander	Flyttade oktober 2024
Suppleant	Kendy Möller	
Suppleant	Karin André	

Revisor

Intern	Marika Eriksen
--------	----------------

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26.
Extra stämma hölls 2024-02-08.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:
Vegagatan 16 Sundbyberg.

Nybyggnadsår: 1945
Ombyggnadsår: 2009
Värdeår: 1945

Fastighetsbeteckning: KASSÖREN 20

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			P-platser	
	Antal	Total yta m²	Antal platser	
1 kokvrå	3	78	8	
2 rok	8	448		
3 rok	4	292		
Summa	15	818		
			Lokaler upplåtna med hyresrätt	
Totalt antal bostadslägenheter:			Antal	Total yta m²
Totalyta (m²):			Lokaler	100

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Föreningsfrågor

Renoveringshistorik

1991- Fasadenrenovering

1997-1998 Stambyte

1998- Trädgård, framsidans stenläggning och nytt gräs

2000- Byte av styr- och reglerutrustning till fjärrvärmecentralen i källaren

2004- Renovering av fönster

2006- Tvättstuga

2006- Trapphus

2007- Renovering av tak (ny läkt, papp, nya tegelpannor, plåt mm)

2009- Byte av elstigare. Omdragning av lägenheter

2009- Stadsnät

2010- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

2011- Spolat avlopp

2011- Värmejustering och byte av termostater

2012- Trädgård, gräsmattan, grus och singel vid husfasaden

2012- Införskaffning av sopkärlskåp för sortering av avfall

2013- Fönsterbyte i samtliga lägenheter, källarutrymmen och lokal

2014- Renovering och ommålning av fasad

2015- Byte av torktumlare

2016- Byggt ny grind vid ingång till fastighet

2017-OKV (Obligatorisk Ventilationskontroll)

2018-Energideklaration

2018-Besiktning av balkongplattorna

2021-Ny avfuktare i tvättstugan Nytt expansionskärl

2021-2022 Nya avloppstammar m.m under huset och ut till gatan, kallvatten in, Sandfång för dagvatten, brunnar m.m

2022- Stamspolning och byte av fläkt i tvättstugan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft som första prioritet att återställa en god ekonomi i föreningen, och har därmed i stort sett endast haft löpande kostnader.

I början av året genomfördes en OKV-besiktning, och i april var sötare här för att sota och se över de fyra eldstäderna som finns i huset, samt rökgångarna.

Enligt beslut på extrastämman anlätade föreningen en extern revisor (Maria Blixt, Blixt Revision) för revision av verksamhetsåret 2023. Styrelsen beslutade att ta in en extern ordförande (Johanna Kern från Fastighetsägarna) till årsstämman.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	22	15 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	8	
Avgående medlemmar under året	7	23 medlemmar vid räkenskapsårets slut
Under året har 4 överlåtelser skett.		
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	23	

Under året såldes lgh 3, 5, 7 och 10. (Lgh 3 med frånträde/tillträde 31 mars 2025).

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	921	684	668	593
Resultat efter finansiella poster, tkr	218	- 167	- 486	- 797
Balansomslutning, tkr	4 643	4 462	5 106	5 707
Soliditet ¹ , %	-7	-12	- 7	16
Årsavgift bostadsrätt kr/kvm	1 007	775	738	671
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 007	766		
Skuldsättning / kvm	5 186	5 229		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 820	5 868		
Sparande/kvm	274	103		
Räntekänslighet	6	8		
Energikostnad / kvm	283	249		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	92		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Årsavgifterna höjdes med 30% 240101.

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

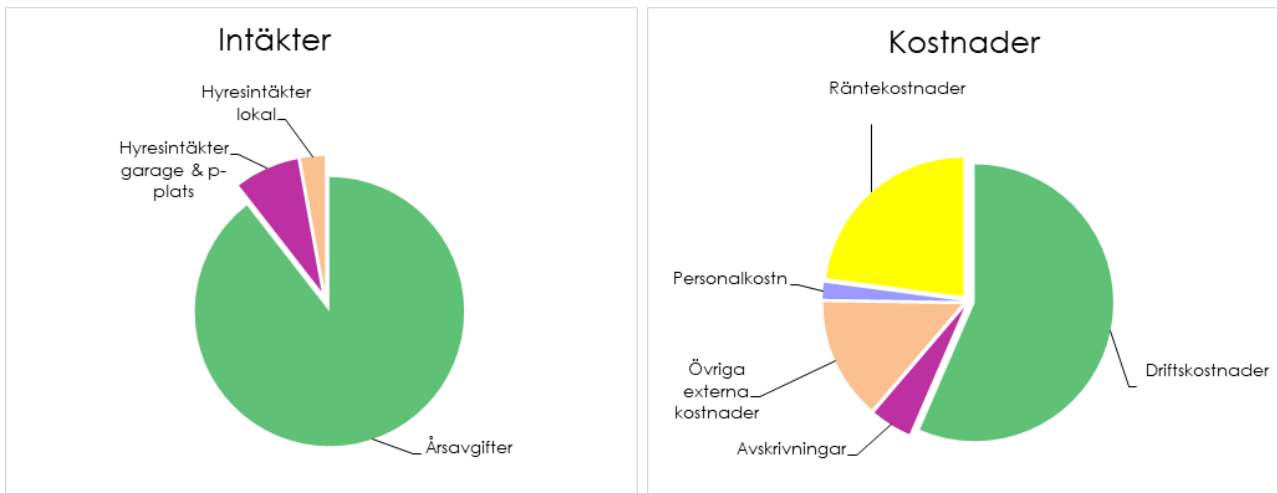
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

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

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

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

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



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 40 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 225 174	413 736	- 2 000 932	- 166 874
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		56 181	-56 181	
Balanseras i ny räkning			- 166 874	166 874
Årets resultat				218 283
Belopp vid årets utgång	1 225 174	469 917	- 2 223 987	218 283

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 223 987
Årets resultat	218 283
Totalt	- 2 005 704

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	56 181
Balanseras i ny räkning	- 2 061 885
Totalt	- 2 005 704

Avsättning till yttre fond sker med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	920 916	684 383
Summa rörelseintäkter		920 916	684 383
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-396 958	-339 770
Övriga externa kostnader	3	-98 231	-303 852
Personalkostnader		-13 142	-13 099
Avskrivningar		-33 384	-33 384
Summa rörelsekostnader		-541 715	-690 105
RÖRELSERESULTAT		379 201	-5 722
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 631	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 549	-161 223
Summa finansiella poster		-160 918	-161 152
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		218 283	-166 874
RESULTAT FÖRE SKATT		218 283	-166 874
ÅRETS RESULTAT		218 283	-166 874

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	3 977 432	4 003 628
Inventarier, verktyg och installationer	5	19 696	26 884
Summa materiella anläggningstillgångar		3 997 128	4 030 512
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 997 128	4 030 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 514	1 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	26 621	24 846
Summa kortfristiga fordringar		30 135	26 005
Kassa och bank			
Kassa och bank		615 990	405 906
Summa kassa och bank		615 990	405 906
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		646 125	431 911
SUMMA TILLGÅNGAR		4 643 253	4 462 423

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 225 174	1 225 174
Fond för yttre underhåll		469 917	413 736
Summa bundet eget kapital		1 695 091	1 638 910

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 223 987	-2 000 932
Årets resultat		218 283	-166 874
Summa fritt eget kapital		-2 005 704	-2 167 806

SUMMA EGET KAPITAL

-310 613

-528 896

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	3 015 716	844 164
Summa långfristiga skulder		3 015 716	844 164

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	1 744 704	3 956 256
Leverantörsskulder		67 024	59 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	126 422	131 397
Summa kortfristiga skulder		1 938 150	4 147 155

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 643 253

4 462 423

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		379 201	-5 722
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		33 384	33 384
Summa		412 585	27 662
Erhållen ränta		7 631	71
Erlagd ränta		-168 549	-161 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		251 667	-133 490
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-4 130	-12 214
Förändring av rörelseskulder		2 547	74 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten		250 084	-71 577
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-40 000	-550 653
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 000	-550 653
Årets kassaflöde		210 084	-622 230
Likvida medel vid årets början		405 906	1 028 136
Likvida medel vid årets slut		615 990	405 906

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	200	0,5
Inventarier	20	5

Not 1. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	824 016	626 325
Hysesintäkter lokaler	26 400	26 400
Hysesintäkter garage och p-platser	70 500	38 258
Övriga avgifts- och hyresbortfall	0	-6 600
Totalt nettoomsättning	920 916	684 383

Not 2. Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsel	31 056	30 262
Uppvärmning	156 927	143 313
Vatten och avlopp	72 129	54 835
Sophämtning	44 143	42 408
Sotning	6 810	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	16 250	0
Fastighetsstäd extra	8 281	0
Snöröjning/sandning	179	0
Bredband	11 256	11 256
Försäkring	19 710	18 126
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 720	25 105
Förbrukningsmaterial	2 209	305
Reparation och underhåll portar och lås	0	1 115
Reparation och underhåll tvättstuga	0	3 869
Reparation och underhåll el	0	7 676
Reparation och underhåll VVS	0	1 500
Reparation och underhåll gård/trädgård	2 119	0
Reparation- och underhållsmaterial	169	0
Totalt driftkostnader	396 958	339 770

Not 3. Övriga externa kostnader	2024	2023
Föreningsstämma	14 925	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
Arvode ekonomisk förvaltning	39 120	38 124
Extra ekonomisk förvaltning	4 188	694
Revisionsarvode	28 500	0
Konsultarvode	0	90 397
Bankkostnader	2 153	1 926
Övriga administrativa kostnader	2 400	800
Föreningsomkostnader	711	0
Övriga kostnader	553	166 181
Totalt övriga externa kostnader	98 231	303 852

* 2023: Övriga kostnader, Förlikning samt ersättning förlorad inkomst för lokalhyresgäst.

Not 4. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	5 239 000	5 239 000
Anskaffningsvärde mark	480 700	480 700
Utgående anskaffningsvärden	5 719 700	5 719 700
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 716 072	- 1 689 876
Årets avskrivningar	- 26 196	- 26 196
Utgående avskrivningar	-1 742 268	-1 716 072
Utgående redovisat värde	3 977 432	4 003 628
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	9 324 000	9 324 000
Taxeringsvärde mark	9 403 000	9 403 000
	18 727 000	18 727 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	143 800	143 800
Utgående anskaffningsvärden	143 800	143 800
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 116 916	- 109 728
Årets avskrivningar	- 7 188	- 7 188
Utgående avskrivningar	- 124 104	- 116 916
Utgående redovisat värde	19 696	26 884

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Brandkontoret	21 300	19 710
FRUBO AB	3 445	3 260
Sundbybergs Bredband	1 876	1 876
Summa	26 621	24 846

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 696624	2026-03-30	3,860 %	571 716	571 716
Stadshypotek 697160	2025-02-13	3,840 %	56 540	96 540
Stadshypotek 669400	2026-01-30	3,840 %	844 000	844 000
Stadshypotek 341215	2025-01-30	1,090 %	844 164	844 164
Stadshypotek 556827	2025-02-04	4,090 %	844 000	844 000
Stadshypotek 717761	2027-06-01	3,670 %	1 600 000	1 600 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 760 420	4 800 420
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 744 704	-3 956 256
			3 015 716	844 164

Lån som omsätts under 2025 redovisas enligt god sed som kort skuld.
Föreningens finansiering är dock långsiktig och lånen kommer att sättas om.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn/förutb intäkt	25 478	25 372
Uppl utgiftsräntor	20 637	20 082
Förskottsbet avgift/hyra	67 208	72 844
Styrelsearvode och soc avg	13 099	13 099
Summa	126 422	131 397

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 150 000	4 150 000
Summa:	4 150 000	4 150 000

Underskrifter

Sundbyberg den

Annika Skarf

Eva Hallstan

Carl Kinga

Min revisionsberättelse har lämnats den

Marika Eriksen