

Brf Putshyveln 2



Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Putshyveln 2

769603-5984

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Putshyveln 2 (769603-5984) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-04. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Putshyveln 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Bordsvägen 29-33 / Bordsvägen 33 A-C. Putshyveln 2 byggdes år 1947.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2026-06-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
38	Lägenheter, bostadsrätt	2 201

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-21. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Richard Waldron	Ordförande
Alexander Hübbert	Kassör
Klas Jonsson	Sekreterare
Hanna Ivansson	Ledamot
Lamis Qadoumi	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Richard Waldron, Klas Jonsson, Alexander Hübbert och Lamis Qadoumi.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Alexander Hübbert, Klas Jonsson, Richard Waldron och Hanna Ivansson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Börje Krafft.

Valberedningen har utgjorts av Mattias Hall och Stina Dickens.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Bredband och tv gruppavtal med Telia
2024	Nrlyze värmeoptimering system
2024	Tätningsskivor i botten av portdörrarn

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Uppdatering av underhållsplan från Sustend AB

Årsavgifter

Från och med juli 2024 höjde vi månadsavgiften med 15 %. Detta var den andra höjningen under en tid med högre kostnader för banklån, uppvärmning, varor och tjänster. Eftersom föreningens ekonomi nu står på en stabil grund, ser styrelsen ingen anledning till att höja årsavgiften för 2025.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 49 st. Under året har 5 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 49 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Kollektiv bredband och tv	Telia Sverige AB
Värmeoptimering	Nrlyze AB
Uppdatering av underhållsplan	Sustend AB
Underhållsplanering	Planima AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna räkenskapsåret har flera väsentliga händelser ägt rum. Telia bredband och TV-tjänster har installerats och är tillgängliga för samtliga medlemmar i föreningen. Dessutom har Nrlyze-systemet för värmeoptimering installerats i alla lägenheter och i undercentralen i pannrummet. Systemet använder trådlösa sensorer och AI-baserad analys för att balansera värmesystemet, identifiera ineffektiviteter och automatiskt optimera värmekurvan, vilket förväntas leda till betydande energibesparingar. Styrelsen har även anlitat Richard Lennholm Bygge AB för att montera tätningsskivor i

botten av portdörrarna för att minska kall luft från att strömma under dörrarna och därmed minska värmeförlusten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beställt en uppdatering av den underhållsplan som Sustend AB upprättade 2017. Den uppdaterade underhållsplanen kommer att ge en detaljerad översikt över nödvändiga åtgärder framöver. Baserat på rapportens rekommendationer kan styrelsen besluta om ytterligare underhållsåtgärder utöver de som redan genomförts under räkenskapsåret.

Styrelsen fortsätter även att utreda möjliga förbättringar med särskilt fokus på energieffektivisering.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 067	1 840	1 753	1 749
Resultat efter fin. poster (tkr)	-193	-2 865	-189	61
Soliditet (%)	51,4	51,6	56	56
Årsavgifter kr/kvm	938	833	794	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 045	6 097	6 148	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 045	6 097	6 148	
Räntekänslighet %	6%	7%	8%	
Energikostnad kr/kvm	317	314	270	
Sparande per kvm	165	-1	156	
Årsavgifternas andel i procent	99,9%	99,8%	99,6%	

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid						
årets ingång	11 644 166	9 256 837	159 000	-3 358 797	-2 865 337	14 835 869
Resultatdisposition enl föregående år föreningsstämma:						
- nyttjande av fond yttre underhåll			-159 000	159 000		
- avsättning fond för yttre underhåll			159 000	-159 000		
- balanseras i ny räkning				-2 865 337	2 865 337	
Årets resultat					-192 633	-192 633
Belopp vid						
årets utgång	11 644 166	9 256 837	159 000	-6 224 134	-192 633	14 643 236

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)

Ansamlad förlust	-6 224 134
Årets resultat	-192 633
Totalt	-6 416 767

behandlas så att:

- avsättning till fond för yttre underhåll (0,3% av fastighetens taxeringsvärde)	159 000
- uttag ur yttre fond	-159 000
- balanseras i ny räkning	-6 416 767
Summa	-6 416 767

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 067 052	1 840 023
Övriga rörelseintäkter		720	12 772
Summa rörelseintäkter		2 067 772	1 852 795
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 544 036	-3 740 163
Övriga externa kostnader	4	-22 500	-47 144
Personalkostnader och arvoden	5	-108 012	-103 496
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 296	-302 172
Summa rörelsekostnader		-1 974 844	-4 192 975
Rörelseresultat		92 928	-2 340 180
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		243 722	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 677	20 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-539 960	-545 302
Summa finansiella poster		-285 561	-525 157
Resultat efter finansiella poster		-192 633	-2 865 337
Resultat före skatt		-192 633	-2 865 337
Årets resultat		-192 633	-2 865 337

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 609 640	25 875 009
Inventarier, maskiner och installationer	7	729 756	764 683
Summa materiella anläggningstillgångar		26 339 396	26 639 692
Summa anläggningstillgångar		26 339 396	26 639 692
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30	30
Övriga fordringar		163	873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 427	65 438
Summa kortfristiga fordringar		69 620	66 341
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8		
Övriga kortfristiga placeringar		-	750 000
Summa kortfristiga placeringar		-	750 000
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		2 079 183	1 303 010
Summa kassa och bank		2 079 183	1 303 010
Summa omsättningstillgångar		2 148 803	2 119 351
SUMMA TILLGÅNGAR		28 488 199	28 759 043

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 901 003	20 901 003
Fond för yttre underhåll		159 000	159 000
Summa bundet eget kapital		21 060 003	21 060 003
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 224 134	-3 358 797
Årets resultat		-192 633	-2 865 337
Summa fritt eget kapital		-6 416 767	-6 224 134
Summa eget kapital		14 643 236	14 835 869
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 620 189	7 733 961
Summa långfristiga skulder		7 620 189	7 733 961
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	5 685 000	5 678 019
Leverantörsskulder		197 209	234 115
Skatteskulder		5 926	7 731
Övriga skulder		-	48 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		336 639	220 980
Summa kortfristiga skulder		6 224 774	6 189 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 488 199	28 759 043

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	92 928	-2 340 180
Avskrivningar	300 296	302 172
Erlagd ränta och ränteintäkter	-285 561	-525 157
	<u>107 663</u>	<u>-2 563 165</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	107 663	-2 563 165
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	9 011
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	3 702	4 080
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-36 906	135 029
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	65 486	-26 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 945	-2 441 081
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	750 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	750 000	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-113 772	-113 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-113 772	-113 772
Årets kassaflöde	776 173	-2 554 853
Likvida medel vid årets början	1 303 010	3 857 863
Likvida medel vid årets slut	2 079 183	1 303 010

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	120 år	(120 år)
Ombyggnad	5-10%	(5-10%)
Nya Portar	10%	(10%)
Maskiner & Inventarier	10-20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 065 620	1 834 058
Hyror	-1	107
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 433	5 858
	<u>2 067 052</u>	<u>1 840 023</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	14 715	17 038
Städning	37 014	35 736
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 848	13 475
Trädgårdsskötsel	8 412	6 310
Snöröjning		560
Reparationer	99 903	53 267
El	60 952	69 136
Uppvärmning	524 319	487 102
Vatten	111 711	133 951
Sophämtning	36 400	38 184
Försäkringspremie	35 254	32 941
Tomträttsavgäld	121 000	121 000
Fastighetsavgift bostäder	61 940	60 382
Övriga fastighetskostnader	12 906	17 160
Kabel-tv/Bredband/IT	76 495	2 996
Förvaltningsarvode ekonomi	46 958	74 802
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 150	1 373
Panter och överlåtelser	8 953	
Övriga externa tjänster	8 987	13 912
	<u>1 287 917</u>	<u>1 179 325</u>
Underhåll		
Åtgärder fukt	2 500	
Brandskydd	18 969	
Tak	234 650	37 500
Fönster		2 519 343
Lekutrustning		3 995
	<u>256 119</u>	<u>2 560 838</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 544 036</u>	<u>3 740 163</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon		13 628
Lokalhyra		1 900
Mäklrarvode		9 703
Revisionsarvode	22 500	21 913
Summa	<u>22 500</u>	<u>47 144</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	85 949	78 752
Sociala kostnader	<u>22 063</u>	<u>24 744</u>
	108 012	103 496

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 045 428	27 045 428
-Ombyggnad	1 198 695	1 198 695
-Nya Portar	450 000	450 000
-Mark	2 299 574	2 299 574
	30 993 697	30 993 697
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 118 688	-4 843 384
-Årets avskrivning enligt plan	-265 369	-275 304
	-5 384 057	-5 118 688
Redovisat värde vid årets slut	25 609 640	25 875 009

Taxeringsvärde 2022 värdeår 1997

Byggnader	35 000 000	35 000 000
Mark	18 000 000	18 000 000
	53 000 000	53 000 000
 Bostäder 38 st lägenheter	 53 000 000	 53 000 000
	53 000 000	53 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 241 499	1 241 499
	1 241 499	1 241 499
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-476 816	-449 948
-Årets avskrivning enligt plan	-34 927	-26 868
	-511 743	-476 816
Redovisat värde vid årets slut	729 756	764 683

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
SHB Lux Korträntefond		750 000
		750 000

Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken	1 298 378	304 655
Avräkningskonto Fastighetsägarna	780 805	998 355
Summa	2 079 183	1 303 010

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>		<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>
Stadshypotek	2025-01-01	4,22%	3 035 893	34 020	3 069 913
Stadshypotek	2025-01-01	3,89%	4 614 296	49 752	4 664 048
Stadshypotek	2025-03-03	3,40%	2 655 000	30 000	2 685 000
Stadshypotek	2025-03-11	3,40%	3 000 000		3 000 000
			13 305 189	113 772	13 418 961

Varav långfristig del	-
Varav kortfristig del	13 000 000
	13 000 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2025 -

Richard Waldron
Styrelseledamot, ordförande

Klas Jonsson
Styrelseledamot, sekreterare

Alexander Hubbert
Styrelseledamot, kassör

Hanna Ivansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Börje Krafft, Add & Subtract AB
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

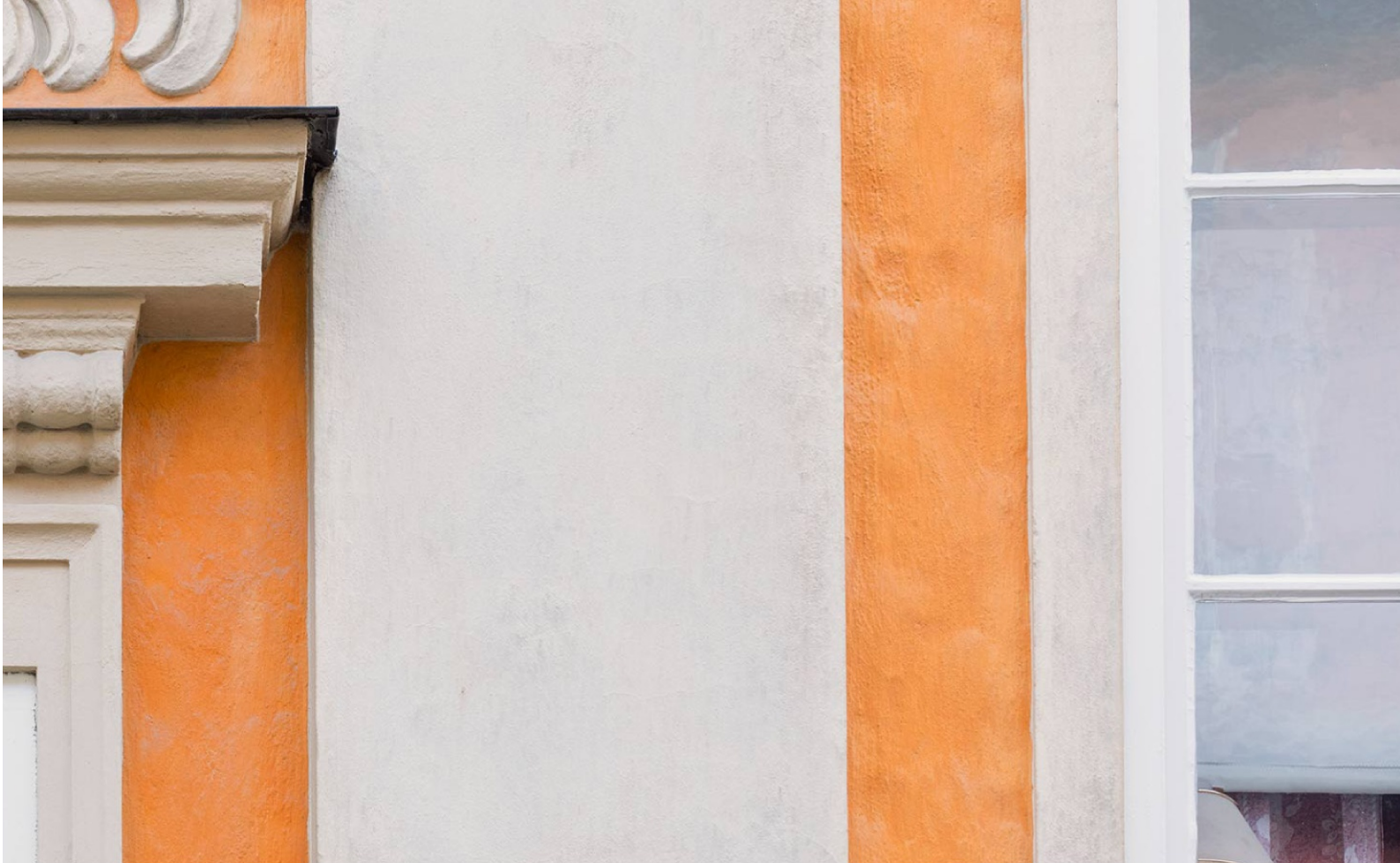
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.