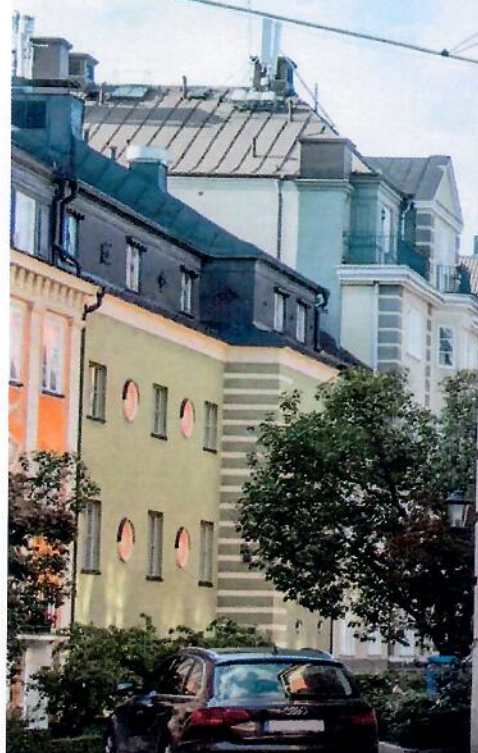


Brf Körsbärsträdet i Farsta


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Körsbärsträdet i Farsta

769621-5719

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-12
Noter till resultaträkningen	12-15
Noter till balansräkning	16-17
Övriga noter	17
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Körsbärsträdet i Farsta (769621-5719) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allm

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-29. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Korsö 2 i Stockholm kommun, omfattande adressen Storforsplan 3. Korsö 2 byggdes år 1960.

Marken är upplåten med tomrätt. Tomträttsavtalet löper tills 2029-07-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benäm	Total yta (kvm)
70	Lägenheter, bostadsrätt	5 259
3	Lägenheter, hyresrätt	176
1	Lokaler, hyresrätt	73
49	Antal p-platser	

2 MC-Parkeringar och 0 används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår inte styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-05-20. På stämman deltog 24 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Fredrik Nordén	Ordförande
Yaser Abed Al Azar	Kassör
Björn Hjelm	Ledamot
Baki Fejzulaha	Ledamot
Jacqueline Tapia	Ledamot
Yvonne Arnstad	Suppleant
Johan Lundgren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Yaser Abed Al Azar, Johan Lundgren och Yvonne Arnstad.

Föreningens firantecknas av Yaser Abedar Aar, Fredrik Nordén, Björn Hjelm, Baki Fejzulaha och Jacqueline Tapia.

Övrig inform

Föreningens firantecknas av två ordinarie ledamöter i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll, August Andersson och Ola Olsson.

Valberedningen har utgjorts av Fredrik Björklund och Jonas Hedin.

Genom

År	Åtgärd
2024	Monterat kaffror i fastighetens entréer
2023-2024	Renovering och förbättring av föreningens entré samt yttre tröja
2022-2023	Införande av gemensam fiber
2022-2023	Införande av gemensam el
2022	Utbyte av 2 st tvättmaskiner
2020-2021	Radonmätning
2019-2020	OVK har utförts
2017	Fönsterrenovering
2016	Installering fiberoptik
2015	Målning Entré, våningsplan och trapphus
2015	Renovering tak
2015	Nytt digitalt låssystem i allmänna utrymmen samt porttelefoni
2012-2013	Utbyte av El och rör i stam, även OVK har utförts
2012	Installation av nya hissar

Större fram

År	Åtgärd
2025-2026	Införa fastighetsnära sopsortering
2025-2026	Fortsätta att utveckla våra ytterområden

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlem

Vid årets början var antalet medlemmar 101 st. Under året har 7 tillkommit och 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 101 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Lokalvård	Städhuset
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk Förvaltning	Larsson´s Inredningskonsult & Byggservice
Hisskötsel	Cityhiss AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens entré har färdigställts samt vi har installerat källor i vår fastighet.

Vi har löst ett av föreningens lån på 11 594 925 kr

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär samt ökade kostnader för vatten och el.

Vi har även haft ökade kostnader för snöröjning och färdigställt vår entré vilket har blivit dyrare än beräknat.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	4 232	4 344	4 168,247	4228
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 128	-1 420	-464,202	-458
Soliditet (%)	85	75,6	75	70
Nyckeltal				
Årsavgifter kr/kvm	676	680		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 239	4345		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 345	4780		
Räntekänslighet %	3%	7%		
Energikostnad kr/kvm	213	200		
Sparande per kvm	119	150		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	84%	78%		

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	67 460 894	23 141 169	383 785	-10 064 132	-1 420 194	79 501 523
Förändring av fond för yttre underhåll			-383 785	383 785		
Balanseras i ny räkning				-1 420 193	1 420 194	
	-	-				-
Årets resultat					-1 128 297	-1 128 297
Belopp vid årets utgång	67 460 894	23 141 169	-	-11 100 540	-1 128 297	78 373 226

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-11 100 540
Årets resultat	-1 128 297
Totalt	-12 228 837
Avsättning till yttre fond	326 565
Uttag ur yttre fond	-326 565
Balanseras i ny räkning	-12 228 837
Summa	-12 228 837

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 231 888	4 343 713
Övriga rörelseintäkter	3	1 510	31 627
Summa rörelseintäkter		4 233 398	4 375 340
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 773 746	-3 897 941
Övriga externa kostnader	5	-69 745	-110 821
Personalkostnader och arvoden	6	-191 744	-182 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 222 309	-1 222 296
Summa rörelsekostnader		-5 257 544	-5 413 950
Rörelseresultat		-1 024 146	-1 038 610
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		338 791	173 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 942	-554 835
Summa finansiella poster		-104 151	-381 584
Resultat efter finansiella poster		-1 128 297	-1 420 194
Resultat före skatt		-1 128 297	-1 420 194
Årets resultat		-1 128 297	-1 420 194

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	84 958 967	86 181 276
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		84 958 967	86 181 276
Summa anläggningstillgångar		84 958 967	86 181 276
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 067	11
Övriga fordringar		1 358 106	12 651 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 535	230 796
Summa kortfristiga fordringar		1 502 708	12 881 966
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		5 306 819	6 102 263
Summa kortfristiga placeringar		5 306 819	6 102 263
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	52 713	1 993
Summa kassa och bank		52 713	1 993
Summa omsättningstillgångar		6 862 240	18 986 222
SUMMA TILLGÅNGAR		91 821 207	105 167 498

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 602 063	90 602 063
Fond för yttre underhåll		-	383 785
Summa bundet eget kapital		90 602 063	90 985 848
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 100 540	-10 064 132
Årets resultat		-1 128 297	-1 420 194
Summa fritt eget kapital		-12 228 837	-11 484 326
Summa eget kapital		78 373 226	79 501 522
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		12 334 925	23 929 850
Leverantörsskulder		397 655	466 114
Skatteskulder		11 666	6 870
Övriga skulder		3 570	3 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		700 165	1 259 572
Summa kortfristiga skulder		13 447 981	25 665 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 821 207	105 167 498

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	-1 024 146	-1 038 610
Avskrivningar	1 222 309	1 222 296
Erlagd ränta och ränteintäkter	-104 150	-381 584
	<u>94 013</u>	<u>-197 898</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	94 013	-197 898
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-5 056	10 779
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	101 617	523 857
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-68 459	-310 803
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-554 611	567 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-432 496	593 660
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	-	7 950 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	7 950 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-11 594 925	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 594 925	-
Årets kassaflöde	-12 027 421	8 543 660
Likvida medel vid årets början	18 729 219	10 185 559
Likvida medel vid årets slut	6 701 798	18 729 219

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.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1	1
Hissentrepnad	2,5	2,5
Entredörr	2,5	2,5
Belysningsstolpar	5,0	5,0
Stambyte	2,0	2,0

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 resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 554 904	3 398 058
Hyror	655 346	927 087
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 376	14 257
Övriga hyresintäkter	5 262	4 311
	4 231 888	4 343 713

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	-	29 381
Övrigt	1 510	2 246
Summa	1 510	31 627

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	80 964	91 511
Städning	73 703	78 225
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 611	18 611
Trädgårdsskötsel	162 097	126 337
Snöröjning	245 577	165 909
Reparationer	300 882	125 591
El	182 345	141 234
Uppvärmning	777 218	819 254
Vatten	215 506	147 220
Sophämtning	91 013	87 287
Försäkringspremie	74 636	77 619
Tomträttsavgäld	378 400	371 300
Fastighetsavgift bostäder	116 234	115 997
Fastighetsskatt lokaler	8 550	8 550
Övriga fastighetskostnader	14 055	24 764
Kabel-tv/Bredband/IT	239 791	226 773
Förvaltningsarvode ekonomi	155 103	147 927
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	15 638	39 111
Panter och överlåtelse	15 758	21 656
Juridiska åtgärder	24 038	9 805
Övriga externa tjänster	21 830	32 977
	3 213 949	2 877 658
Underhåll		
Bostäder	-	116 741
Gemensamma utrymmen	502 060	12 000
Tvättstuga	6 675	146 311
Ventilation	-	76 583
El	-	29 869
Hissar	-	12 965
Fasader	-	11 754
Balkonger	-	12 070
Mark	-	27 495
Övrigt	51 062	574 495
	559 797	1 020 283
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 773 746	3 897 941

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	8 196	4 056
Annonser/Reklam	-	4 320
Lokalhyra	4 600	44 000
Konsultarvode	31 949	81 045
Revisionarvode	25 000	-22 600
Summa	69 745	110 821

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	122 000	139 100
Övrigt arvode styrelse	26 000	-
Sociala kostnader	43 744	43 792
	191 744	182 892

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	78 475 280	78 475 280
-Ombyggnad	21 368 674	21 368 674
	99 843 954	99 843 954
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 662 678	-12 440 382
-Årets avskrivning enligt plan	-1 222 309	-1 222 296
	-14 884 987	-13 662 678
Redovisat värde vid årets slut	84 958 967	86 181 276
Taxeringsvärde		
Byggnader	64 679 000	64 679 000
Mark	44 176 000	44 176 000
	108 855 000	108 855 000
Bostäder	108 000 000	108 000 000
Lokaler	855 000	855 000
	108 855 000	108 855 000

Not 8 Inventarier, Maskiner och installationer

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 600	41 600
	41 600	41 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-41 600	-41 600
	-41 600	-41 600
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Kassa och bank

	2024	2023
Kassa	435	1 700
Sparkonto	52 278	293
Summa	52 713	1 993

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
SEB			-	-11 594 925	11 594 925
SEB	2025-03-28	3,05%	12 334 925	-	12 334 925
			12 334 925	-11 594 925	23 929 850
Kortfristig del			12 334 925		11 594 925
Långfristig del			-		12 334 925
			12 334 925		23 929 850

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	42 284 775	42 284 775
Summa ställda säkerheter	42 284 775	42 284 775

Underskrifter

Stockholm 2025 - 05 12



Fredrik Nordén



Yaser Abedmer

Fejzulahu Baki



Björn Hjelm



Tapia Florentina



Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - -

Joakim Häll
BoRevision