

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Örskarven

Org.nr. 769616-4495

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen en årlig budget och en preliminär flerårsbedömning som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007 04 19. Föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med att föreningen förvärvade byggnaderna av Familjebostäder AB 2010 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-21.

Föreningen är ett ska privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen(199:1229) och utgör därmed ett äkta bostadsföretag.

Föreningen har en underhållsplan tom 2053.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningen fastigheter Skarven 1 och Örskälen 7 i Stockholms kommun förvärvades 2010 av Familjebostäder AB. Fastigheterna är belägna på adresserna Borensvägen 64-66 och Hjälmarsvägen 37-41.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med tomträtt. Fastigheten Örskälen 7 gäller tom 2028-12-31 och fastigheten Skarven 1 tom 2029-09-30. Uppsägningstiden är 2 år för båda.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1950-54 och består av 2 flerbostadshus. Värdeår 1955 & 1967. Byggnadsytan utgörs av 2521 kvm lägenhetsyta och 555 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 32 lägenheter med bostadsrätt och två bostadshyresrätter samt 3 lokaler.

Lägenheter är fördelade enligt följande:

Borensvägen 64-66

2 rok 6 lägenheter

4 rok 6 lägenheter

1 källarlokal uthyres externt

Tvättstuga

Hjälmarsvägen 37-41

1 rok 4 lägenheter

2 rok 5 lägenheter (varav 2 med hyresrätt)

3 rok 5 lägenheter

4 rok 5 lägenheter

5 rok 2 lägenheter

6 rok 1 lägenhet

2 lokaler samt en lokal med rätt till boende, lokalerna är uthyrda .

Föreningslokal som ej är övernattningslägenhet

Under året har sammanslagning av 2 lägenheter Hjälmarsvägen 41 påbörjats.

Byggnadens tekniska status

Stambyte	1997
Fasadputs Borensvägen	2004
Tak Hjälmarsvägen	2013
Fönster renovering och målning	2021

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	48
Medlemmar vid årets utgång	50

Under året har 2 överlåtelser skett och styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar. Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar och betalas av köparen. En befintlig bostadsrättshavare förvärvade ytterligare en lägenhet (Hjälmarsvägen 41)

Styrelsen

Lena Karlsson	ordförande
Klas Dahlström	kassör
Lena Niesink	sekreterare
Olle Johansson	ledamot
Roland Stjärnfeldt	suppleant

Revisorer

Margareta Kleberg	BDO Mälardalen AB
Marie Pettersson	internrevisor
Åsa Kihlbäck	internrevisor suppleant

Valberedning

Eva Sunne
Adam Kihlbäck

Styrelsen har under året haft 7 styrelsemöten samt träffar i samband med våra aktiviteter.

Stämma

Ordinarie stämma hölls 5 maj.

Extra stämma hölls 13 oktober för fastställande av nya stadgar(extra stämma 2 hålls i början av 2025).

Utöver stämma har ett antal informationsmöten och aktiviteter genomförts.

Väsentliga händelser under året

- Spolning av stammar
- Komplettering av vissa delar i avloppssystem och brunnar
- Byte med uppgradering av koddoser i 3 av 5 portar
- Genomgång av våra Undercentraler och utbyte av viss utrustning.
- Enklare insatser på våra gårdar för att öka trivsel, såsom förnyelse av växter, grillar och möbler.
- Placering av nya postboxar har fastställts och nya boxar för utdelning av post har beställts. Enligt nya bestämmelser ska posten delas i boxar och inte i brevlådor i dörrar längre.
- Lagning av portar och låsanordningar.
- Radonmätning i byggnader genomförs under tiden november 2024 – mars 2025.
- Enklare insatser i tvättstugan - lagning av maskiner och annan utrustning.
- Akut vattenskada lokal Hjälmarsvägen 41, stora skador vid skyfallsregn både i källaren från avloppsrören samt på gatuplan från översvämning från taket. I samband med återställning har vissa förbättringar gjorts för att föreningen ska vara bättre rustad.
- Vattenskadan Borensvägen 64 som inträffade 2023 sent på året reparerades under början av 2024.
- Arbetet med att införa Gemensam el med individuell mätning har påbörjats och kommer att genomföras under första halvåret 2025.
- Arbeta med nya stadgar slutförts
- Arbeta med att införa nya delningstal i föreningen pga sammanslagning av lägenheter samt att de lägenheter som byggs om från lokal till lägenheter har påbörjats.

Under året har uppdatering av underhållsplan genomförts. Den visar att föreningen har stora behov av underhållsinsatser i våra byggnader. Nya stadgar har fastställt på extrastämma 1 och extrastämma 2 kommer att hållas i början av 2025. Två lägenheter har slagits samman och i samband med det har ett arbete med nya delningstal initierats som kommer att vara klart 2025. Då olika krav från myndigheter och akuta skador som belastat föreningens ekonomi har underhållsplanering skjutits framåt.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes 1 januari med 10 %

Skatter och avgifter

För inkomståret var den kommunala fastighetsavgifter 1630 kronor / lägenhet

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till, 63 880 kr och motsvarar 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 293 843	3 012 073	2 889 313	2 812 806
Resultat efter finansiella poster	-790 948	-646 676	-658 216	-2 449 461
Soliditet (%)	73,00	74,29	74,57	74,77
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	776	702	674	656
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50	55	56	56
Skuldsättning (kr/kvm)	3 779	3 792	3 821	3 871
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 840	4 856	4 893	4 957
Sparande (kr/kvm)	-45	29	54	-47
Räntekänslighet (%)	6	7	7	8
Energikostnad (kr/kvm) total yta	361	326	320	314

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2402 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2521 kvadratmeter. Lokal 555. Total yta 3076 kvm.

Upplysning vid förlust

Året resultat innebär en förlust för föreningen. Förlusten beror på ökade kostnader för lånen, ökade driftkostnader för vatten, el och sophämtning samt att de vattenskador vi haft har drabbat föreningen med kostnader som vi annars skulle använt till planerat underhåll. Utöver detta har också olika myndighetskrav såsom nya postboxar, radonmätning och vissa andra insatser belastat förening både ekonomiskt och arbetsmässigt.

Under år 2025 planeras en ytterligare avgiftshöjning förutom den redan gjorda med 10 procent.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	48 773 854	2 698 045	648 137	-16 207 676
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			222 700	-222 700
Årets resultat				-790 948
Belopp vid årets utgång	48 773 854	2 698 045	870 837	-17 221 324

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-16 430 376
Årets resultat	<u>-790 948</u>
	-17 221 324

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	1 640 000
Balanseras i ny räkning	<u>-18 861 324</u>
	-17 221 324

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 293 843	3 012 073
Övriga rörelseintäkter		450 858	30 152
Summa rörelseintäkter		3 744 701	3 042 225
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 509 040	-2 797 033
Styrelsearvode		-57 652	-57 652
Avskrivningar	4	-585 671	-585 684
Summa rörelsekostnader		-4 152 363	-3 440 369
Rörelseresultat		-407 662	-398 144
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		12 759	13 131
Räntekostnader		-396 045	-261 663
Summa finansiella poster		-383 286	-248 532
Resultat efter finansiella poster		-790 948	-646 676
Årets resultat		-790 948	-646 676

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	46 495 463	47 081 134
Pågående nyanläggningar	5	33 230	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 528 693	47 081 134
Summa anläggningstillgångar		46 528 693	47 081 134
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		27 544	32 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		564 046	205 109
Summa kortfristiga fordringar		591 590	237 113
Kassa och bank			
Kassa och bank		987 148	1 020 303
Summa kassa och bank		987 148	1 020 303
Summa omsättningstillgångar		1 578 738	1 257 416
SUMMA TILLGÅNGAR		48 107 431	48 338 550

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 471 899	51 471 899
Fond för yttre underhåll		870 837	648 137
Summa bundet eget kapital		52 342 736	52 120 036
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 430 376	-15 561 000
Årets resultat		-790 948	-646 676
Summa fritt eget kapital		-17 221 324	-16 207 676
Summa eget kapital		35 121 412	35 912 360
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	5	3 830 150	1 814 500
Summa långfristiga skulder		3 830 150	1 814 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut, kortfristig	5	7 795 500	9 850 000
Leverantörsskulder		647 377	200 104
Skatteskulder		4 991	3 599
Övriga skulder		1 968	31 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		706 033	526 430
Summa kortfristiga skulder		9 155 869	10 611 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 107 431	48 338 550

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-407 662	-398 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		585 671	585 684
Erhållen ränta mm		12 759	13 131
Erlagd ränta		-396 045	-261 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-205 277	-60 992
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-354 477	-30 841
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		447 273	31 221
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		151 406	17 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 925	-43 563
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-33 230	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 230	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-38 850	-89 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-38 850	-89 000
Förändring av likvida medel		-33 155	-132 562
Likvida medel vid årets början		1 020 303	1 152 865
Likvida medel vid årets slut		987 148	1 020 303

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Reservering till yttre fonden enligt underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	20
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20
Övriga materiella anläggningstillgångar	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	173 699	157 111
Hysesintäkter lokal momspliktigt	1 098 259	1 031 059
Hysesintäkter lokal momsfria	57 655	51 787
Årsavgifter	1 746 208	1 568 540
Kabeltv	118 404	118 404
Fastighetsskatt mompliktigt	55 575	55 575
Överlåtelse-pantsättningsavgift	12 534	1 974
Hysesintäkter övrigt	31 509	27 623
	3 293 843	3 012 073

Not 3 Övriga externa kostnader	2024	2023
Snöskottning mm	26 561	20 830
Städning	61 954	60 893
Reparation och underhåll	964 557	307 917
Fastighetsel	98 310	117 559
Fjärrvärme	783 003	731 961
Vatten	229 315	152 814
Sopor	108 511	126 548
Fastighetsförsäkringen	84 125	77 718
Tomträttsavgäld	471 300	463 275
Kabeltv-bredband	123 343	123 344
Förvaltningsarvode	234 430	184 015
Fastighetsskatt	119 300	117 906
Övrig drift/skötsel	37 661	94 348
Överlåtelse/pantsättning	13 253	3 397
Trivselkostnad	3 670	4 612
Revisionsarvode	48 872	27 601
Övriga förvaltningskostnader	28 834	27 842
Bankavgifter	5 569	4 070
Underhåll	66 472	150 383
	3 509 040	2 797 033

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	54 139 671	54 139 671
	Utgående anskaffningsvärden	54 139 671	54 139 671
	Årets avskrivningar	-585 671	-585 684
	Redovisat värde	46 495 464	47 081 135
	Taxeringsvärden		
	Mark	50 932 000	52 932 000
	Byggnader	37 456 000	37 456 000
		88 388 000	90 388 000
Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Inköp	33 230	0
	Utgående anskaffningsvärden	33 230	0
	Redovisat värde	33 230	0
Not 6	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Lån, tid	Villkor	
	HB, 2025-02-04	3,98%	2 850 000
	HB, 2027-04-30	3,82%	3 850 000
	HB, 2025-02-04	3,98%	3 150 000
	HB, 2025-04-30	0,85%	1 814 500
		11 625 650	11 664 500

år 2025, 3 lån omförhandlas belopp 7 795 500 kr.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar, Örsbaken 7	21 098 425	21 098 425
	Företagsinteckningar, Skarven 1	21 061 725	21 061 725

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift/kvm bostadsrätt

Årsavg andel i % av totala intäkterna

Skuldsättning/kvm (bostadsrätt och hyresrätt)

Sparande per kvadratmeter

Räntekänslighet

Energikostnad total bostads yta

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Stockholm

Lena Karlsson

Lena Niesink

Olle Johansson

Klas Dahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Marie Pettersson
Lekmannarevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
01.05.2025 20:37

SENT BY OWNER:
Tintin Öhman · 28.04.2025 06:50

DOCUMENT ID:
Syxd-tYhJgx

ENVELOPE ID:
H1ubKKnJle-Syxd-tYhJgx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Örskarven 2024.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Margareta Niesink niesink@telia.com	Signed Authenticated	28.04.2025 20:14 28.04.2025 20:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/09) IP: 176.71.134.178
2. OLLE JOHANSSON olle.johansson@kunskapsskolan.se	Signed Authenticated	28.04.2025 20:50 28.04.2025 20:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/08) IP: 81.234.250.229
3. Klas Göte Dahlström studion.teknik@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 17:18 29.04.2025 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/04) IP: 90.226.189.79
4. Lena Ann-Kristin Karlsson lena.karlsson@svepark.se	Signed Authenticated	30.04.2025 07:08 28.04.2025 08:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/09) IP: 90.224.84.111
5. Marie Elisabeth Pettersson mar.pettersson@telia.com	Signed Authenticated	30.04.2025 09:02 30.04.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/18) IP: 90.226.186.206
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	01.05.2025 20:37 01.05.2025 20:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200

* 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