

ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Lillskogen 37 b i Bromma Org nr 769631-4793

Styrelsen för Brf Lillskogen 37 b i Bromma avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13
Beskrivning av nyckeltal	14

Kontaktinformation

Brf Lillskogen 37 b i Bromma

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostads-lägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheterna Lillskogen 36,37,47 samt Prebendet 17 Stockholms Kommun. Köpet av fastigheterna har skett genom förvärv av Elywn AB. På fastigheten finns 8 parhus samt 4 Attefallshus. Till varje parhus ingår friliggande förråd

Sammanlagd lägenhetsyta inklusive biytor är 1 319 kvm

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Antal	Lgh yta	Biyta
6 parhus	131,4	14,8
2 parhus	84,2	72,4
4 Attefallshus	21,4	10,6

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Taxeringsvärde

Fastigheterna är taxerad som småhusenhet.

Fastighetens taxeringsvärde satt 2021;

Byggnad 24 864 000

Mark 27 340 000

52 204 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaderna uppvärms genom Nibe730, vattenburen golvvärme entréplan. Övriga plan vattenradiatorer.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

Bredbandsuppkoppling / fiber är ffrberett i samtliga hus.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan. Innan underhållsplan upprättas utgår avsättningen från den ekonomiska planen

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-12. Nuvarande stadgar registrerades 2016-01-12.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 20 medlemmar fördelade på 12 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Fastighetsskötsel har under året löpande utförts av medlemmarna.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024 följande sammansättning

Martin Fredriksson	Ledamot, Ordförande
Maria Ottosson	Ledamot
Johan Sjöberg	Ledamot
Roseline Orsan	Suppleant
Michael Ryderstedt	Suppleant

Revisor

Susanne Hestner

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft fem protokollförda möten:

Informella inbördes kontakter har också förekommit.

Överlåtelser

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av aktuellt prisbasbelopp.
Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av aktuellt prisbasbelopp.
Under året har 1 överlåtelser skett.

Årets händelser

Under 2024 genomförde föreningen en femårig garantibesiktning av tak och fasad.

Besiktningen gick överlag bra och inga större anmärkningar noterades för parhusen.

Däremot fick flera Attefallshus anmärkningar på taken, vilket löpande kommer att åtgärdas av Husverket.

Styrelsen har under året omförhandlat och lagt om utgående lån, vilket resulterade i en sänkning av årsavgiften med 20 %. Styrelsen har även beställt en ny energideklaration, där fastigheterna uppnådde energiklass B. Detta stärker fastigheternas värde och är dessutom fördelaktigt för medlemmarna vid förhandling av lån med sina respektive banker.

I övrigt har föreningen inte genomfört några större reparationer eller underhållsåtgärder och inga större oplanerade utgifter har uppstått utöver de löpande kostnaderna enligt budget.

Föreningens ekonomi

Föreningen får i år en resultatmässig förlust på 280 tkr, rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten har föreningen ett positivt likvidflöde på 245 tkr från verksamheten.

Ser man på hela likvidflödet med förändringar i rörelseresultat samt investeringar, insatser, upplåning och amorteringar är kassaflödet på årsbasis positivt med 69 tkr.

Styrelsen kommer att följa kassaflödet noga och kommer att vidta åtgärder för att föreningen ska uppfylla sina framtida ekonomiska åtaganden.

Avgiften sänks med 20 % den 1 januari 2025.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 940 000	213 150	-1 085 256	-336 136	72 731 758
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		53 815	-53 815		
Balanseras i ny räkning			-336 136	336 136	
Årets resultat				-279 959	-279 959
Belopp vid årets utgång	73 940 000	266 965	-1 475 207	-279 959	72 451 799

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	935	690	656	549	184
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-280	-336	-272	-323	-341
Soliditet, %	84,0	84,0	84,0	83,0	64,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	706,8	521,1	478,3	415,3	139,5
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	99,8	99,5	96,1	99,8	100,0
Sparande per kvm	186,1	143,5	192,2	153,3	139,5
Energikostnader per kvm	19,2	13,7	12,1	7,5	0,0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	10 553	10 663	10 863	10 927	10 993
Räntekostnader i förhållande till intäkt	57,16%	57,40%	41,71%	31,39%	0,00%
Skuldsättningsgrad %	19,21	19,34	19,61	19,65	19,70
Skuldkvot/Räntekänslighet	14,9	20,4	21,8	26,3	78,8
Genomsnittlig skuldränta, % Beräknad på helår	3,82	2,79	1,91	1,19	0,00
Fastighetens belåningsgrad, %	16,22	16,29	16,49	16,49	16,49
Underhålls o amoreringsutrymme %	26,26	27,41	38,62	36,83	100,00
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	56 058	56 058	56 058	56 058	56 058

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 475 207
Årets resultat	-279 959
	-1 755 166
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	53 815
I ny räkning överföres	-1 808 981
	-1 755 166

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	934 864	690 615
Summa rörelseintäkter		934 864	690 615
 Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-121 699	-72 665
Övriga externa kostnader	3	-37 209	-35 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-525 400	-525 400
Summa rörelsekostnader		-684 308	-633 577
 Rörelseresultat		250 556	57 038
 Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		3 621	3 125
Räntekostnader fastighetslån		-534 136	-396 299
Resultat efter finansiella poster		-279 959	-336 136
 ÅRETS RESULTAT		-279 959	-336 136

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	85 813 000	86 338 400
		85 813 000	86 338 400
Summa anläggningstillgångar		85 813 000	86 338 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		65	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	17 444	16 920
		17 509	16 985
Kassa och bank		604 280	535 290
Summa omsättningstillgångar		621 789	552 275
SUMMA TILLGÅNGAR		86 434 789	86 890 675

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		73 940 000	73 940 000
Yttre reparationsfond		266 965	213 150
		74 206 965	74 153 150
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 475 207	-1 085 256
Årets resultat		-279 959	-336 136
		-1 755 166	-1 421 392
Summa eget kapital		72 451 799	72 731 758
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	9 355 000	4 420 000
		9 355 000	4 420 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 565 000	9 645 000
Leverantörsskulder		9 881	3 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	53 109	90 358
		4 627 990	9 738 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 434 789	86 890 675

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	250 556	57 038
Årerföring gjorda avskrivningar	525 400	525 400
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	775 956	582 438
Erhållen ränta	3 621	3 125
Erlagd ränta	-534 136	-396 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	245 441	189 264
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-523	1 496
Leverantörsskulder- förändring	6 322	513
Kortfristiga skulder - förändring	-37 249	26 791
Kassaflöde från rörelseresultat	-31 450	28 800
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-145 000	-262 961
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-145 000	-262 961
Årets kassaflöde	68 991	-44 897
Likvida medel vid årets början	535 289	580 187
Likvida medel vid årets slut	604 280	535 290

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag. Principen är densamma som föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100 år
---------	--------

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar är redovisade som bokslutsdisposition.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde 2021. Föreningen betalar ingen fastighetsavgift 2021. Värdeår är 2018

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	932 260	687 284
Pant- och överlåtelseavgifter	2 244	3 151
Övriga intäkter	360	180
Summa	934 864	690 615
 Not 2 Driftkostnader	 2024-01-01 2024-12-31	 2023-01-01 2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Besiktning- och Energi deklARATIONER	-36 000	0
Summa	-36 000	0
 <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
Vatten o avlopp	-25 336	-18 014
Sophämtning	-18 720	-14 464
Summa	-44 056	-32 478
 <u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-41 643	-40 187
Summa	-41 643	-40 187
Summa driftkostnader	-121 699	-72 665

Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-24 936	-23 420
Revisionskostnader	-4 000	-3 750
Övriga administrationskostnader	-6 498	-6 357
Förvaltningskostnader utöver avtal	-1 775	-1 985
Summa	-37 209	-35 512
Not 4 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-525 400	-525 400
Summa	-525 400	-525 400
Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	52 540 000	52 540 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 540 000	52 540 000
Årets avskrivningar enligt plan	-525 400	-525 400
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 627 000	-2 101 600
Utgående redovisat värde	49 913 000	50 438 400
Mark	35 900 000	35 900 000
Utgående bokfört värde	85 813 000	86 338 400
Taxeringsvärden		
Byggnader	24 864 000	24 864 000
Mark	27 340 000	27 340 000
Summa	52 204 000	52 204 000
Not 6 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	17 444	16 920
Summa	17 444	16 920

Not 7 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors	2024-12-31	2023-12-31
		ändring		
Danske Bank	2,71%	2027-12-31	4 500 000	4 500 000
Danske Bank	2,61%	2026-12-31	5 000 000	5 000 000
Danske Bank	1,75%	2025-12-30	4 420 000	4 565 000
Kortfristig del			-4 565 000	-9 645 000
Summa			9 355 000	4 420 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	48 193	75 485
Upplupen ränta	916	3 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 000	11 841
Summa	53 109	90 358

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	16 435 000	16 434 000
Summa	16 435 000	16 434 000

Bromma / 2025

Martin Fredriksson
Styrelseordförande

Maria Ottosson Nyberg

Johan Sjöberg

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Susanne Hestner
Förtroende vald revisor

Definitioner av en del använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

- **Skuldsättningsgrad**

Beräknas som Skulder/Eget kapital

Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

- **Soliditet**

Beräknas som (Eget kapital + 79,4 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.

- **Skuldkvot och Räntekänslighet**

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

- **Skuldsättning per kvm**

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

- **Energikostnader per kvm**

- Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

- **Sparande till framtida underhåll**

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

- **Fastighetens belåningsgrad** beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 08:56

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson • 02.04.2025 07:56

DOCUMENT ID:

rk1hZLcpye

ENVELOPE ID:

Bk6o-L96yx-rk1hZLcpye

DOCUMENT NAME:

Org 2024 Årsredovisning Brf Lillskogen 37 b.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Sjöberg johan.sjoberg@byggpartner.com	Signed Authenticated	02.04.2025 08:12 02.04.2025 08:12	Email Low	IP: 109.228.189.82 IP: 109.228.189.82
2. Maria Ottosson Nyberg maria.ottosson22@icloud.com	Signed Authenticated	02.04.2025 15:42 02.04.2025 15:42	Email Low	IP: 81.230.139.201 IP: 81.230.139.201
3. Martin Fredriksson martin.fredriksson80@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 17:32 02.04.2025 17:31	Email Low	IP: 78.67.205.190 IP: 78.67.205.190
4. susanne Hestner susanne.hestner@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 08:56 03.04.2025 08:55	Email Low	IP: 95.204.27.51 IP: 95.204.27.51

* 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