

Årsredovisning för

Brf Vaktparaden

769604-2915

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

BRF vaktparaden
Org. nr. 769604-2915

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vaktparaden avger härmed årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN

Föreningen bildades den 12 april 1999 och stadgarna registrerades hos Patent- och Registreringsverket (PRV) den 17 maj 1999. Uppdaterade stadgar registrerades hos Bolagsverket 20 september 2024.

Av fastighetens 18 lägenheter alla upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har 2002-02-06 beslutat att vid överlåtelse av bostadsrätt skall tas ut en överlåtelseavgift om 2,5 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

STYRELSE

Styrelsen, som valdes vid ordinarie föreningsstämma den 2024-05-27, har under verksamhetsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 haft följande sammansättning.

Mikael Ljunggren	ledamot, ordförande
Carl-Johan Berg	ledamot
Annika Hellberg	ledamot
Charlotta Kumlin Jonsson	ledamot
Mikael Asp Tjälldén	ledamot
Stefan Marklund	ledamot
Joakim Engerstam	ledamot

Styrelsen har under 2024 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 9 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2024 valdes Rävissor AB till revisor.

Bilagda balans- och resultaträkningar utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Järnlodet 17 i Stockholms kommun med adress Sibyllegatan 11, 114 42 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1906, är ombyggd 1987. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor Stockholm.

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

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Byggnaden innehåller 18 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 247 m² och med följande fördelning:

1 st	22 kvm	1 st	68 kvm
1 st	31 kvm	1 st	118 kvm
3 st	34 kvm	1 st	121 kvm
4 st	49 kvm	1 st	126 kvm
1 st	51 kvm	1 st	142 kvm
2 st	63 kvm	1 st	144 kvm

Dessutom innehåller byggnaden kommersiella lokaler om sammanlagt 301 m², som vid årets utgång var upplåten med hyresrätt till en hyresgäst. Hyrestid till 2027-08-31 därefter med förlängning 3 år i taget.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet år 2024 uppgår till 83 218 000 kr (förra året 83 218 000 kr), varav 25 618 000 kr faller på byggnaden och 57 600 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet utgör 73 600 000 kr bostäder och 9 618 000 kr lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2024 har varit 1 630 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Arvoden

Något arvode till styrelsen har inte utgått och revisorn har fått arvode enligt löpande räkning.

Överlåtelse

Under året har, enligt datum för överlåtelseavtal, lägenheten 03 och 18 överlåtits till nya medlemmar.

Underhållsplan

Under verksamhetsåret har föreningen, i samarbete med Sefast, genomfört en besiktning av fastigheten och sammanställt en digital underhållsplan i planeringsverktyget Planima. Denna plan sträcker sig över en 50-årig tidshorisont, med start 2025. Underhållsplanen uppdateras löpande av föreningens styrelse i Planima.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Fastigheten har gemensamt och enligt en på årsstämman fastställd ansvarsfördelning skötts av medlemmarna. Städningen har skötts av MBC Städservice AB. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB, enligt avtal.

Under året har kostnaderna för löpande reparationer och underhåll (exkl. jourkostnad) uppgått till 776 988 kr (förra året 114 898 kr)

Finansieringsstrategi

För räkenskapsåret redovisar föreningen förlust framförallt beroende på bokföringsmässiga avskrivningar samt kostnader för reparationer och underhåll som bedöms vara större än under ett normalår. Styrelsen följer, genom upprättande av budget och underhållsplan, föreningens framtida ekonomiska förutsättningar noggrant och tar beslut vad gäller avgifter och besparingar därefter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens sista hyreslägenhet har ombildats och upplåtits som bostadsrätt.
Andelstalen har justerats, vilket har resulterat i något lägre årsavgifter för medlemmarna.
En del av försäljningsintäkterna har använts för att amortera bort föreningens samtliga banklån.
Entrén till hyreslokalen har renoverats, och ett ekparti har installerats i stället för den tidigare gallergrinden.
Värmebatteriet i hyreslokalen har bytts ut.
Fasaden och dörren till soprummet har renoverats.
Snörasskydd har installerats på fastighetens tak mot Sibyllegatan.
Taket på fastigheten har målats om.
En ny entrématta har installerats.
Trapphusentrén mot Sibyllegatan samt trapphuset 11B har målats om.
Entréporten mot Sibyllegatan har renoverats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Postfack i ek har installerats till alla lägenheter i entrén.
Besiktning av stammarna, vilket kommer inkludera stamrensning samt filmning av rören.
Syftet med denna åtgärd är att få en tydlig överblick av stammarnas skick och därigenom kunna planera för framtida underhållsåtgärder.

Fastighetslån

Långivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2024-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2024-12-31
SEB	4,82	2024-10-28	310 000	-310 000	
SEB	4,82	2024-10-28	3 560 000	-3 560 000	
SEB	4,79	2024-12-28	600 000	-600 000	
Totalt			4 470 000	-4 470 000	

Ställda panter: 10 000 000 kr. Eventualförpliktelser inga.

Nyckeltal i kr

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	579	602	602	602	602
Lån/kvm bostadsrättsyta	-	3 587	3 587	3 748	3 106
Energikostnad/kvm totalyta	210	185	177	172	145
Sparande/kvm totalyta	181	265	267	279	455
Räntekänslighet (%)	-	6,20	6,20	6,48	5,37
Årsavgiftens andel i % av de totala rörelseintäkterna	55	53	58	57	56

Totalyta = bostadsyta + lokalyta

Under 2024 har bostadsytan ökat från 1246 kvm till 1247 kvm.

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostadsrätter och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor del av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokaler för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Nyckeltalet beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll, samt till sist justerar för väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Balanserade vinstmedel</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	21 559 735	1 190 041	392 594	475 609	145 972
Disposition av föregående års resultat				145 972	-145 972
Upplåtelse lgh 17	897 702	4 902 298			
Årets resultat					-584 133
Belopp vid årets utgång	22 457 437	6 092 339	392 594	621 581	-584 133

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-584 133
jämte balanserat resultat	621 581
Balanseras i ny räkning	37 448

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 318 656	1 361 172
SUMMA INTÄKTER		1 318 656	1 361 172
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-117 433	-93 461
Reparationer		-830 703	-114 898
Taxebundna kostnader		-359 292	-316 443
Övriga driftskostnader		-57 961	-55 701
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-128 816	-57 028
Summa driftskostnader		-1 494 205	-637 531
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-263 534	-263 534
Summa avskrivningar		-263 534	-263 534
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 757 739	-901 065
Finansiella poster:			
Utdelningar	5	9 053	8 500
Ränteintäkter m.m.	6	44 580	14 375
Räntekostnader m.m.	7	-73 164	-212 230
Summa finansiella poster		-19 531	-189 355
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	8	-125 520	-124 782
Summa skatter		-125 520	-124 782
ÅRETS RESULTAT		-584 132	145 972

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		11 986 156	11 986 156
Byggnader	4	15 026 057	15 276 491
Inventarier/maskiner	4	16 005	29 105
		27 028 218	27 291 752
Summa anläggningstillgångar		27 028 218	27 291 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9	147 438	108 631
		147 438	108 631
Kassa, plusgiro och bank	10	2 164 677	1 224 766
Summa omsättningstillgångar		2 312 115	1 333 397
SUMMA TILLGÅNGAR		29 340 333	28 625 149

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		22 457 437	21 559 735
Upplåtelseavgift		6 092 339	1 190 041
Balkongupplåtelse		392 594	392 594
		<u>28 942 370</u>	<u>23 142 370</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		621 581	475 609
Årets resultat		-584 133	145 972
		<u>37 448</u>	<u>621 581</u>
Summa eget kapital		<u>28 979 818</u>	<u>23 763 951</u>
Kortfristiga skulder			
	11		
Kunddeposition		28 750	57 500
Skulder till kreditinstitut		-	4 470 000
Leverantörsskulder		101 493	80 888
Skatteskulder		26 880	38 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		203 392	213 852
Summa kortfristiga skulder		<u>360 515</u>	<u>4 861 198</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>29 340 333</u>	<u>28 625 149</u>

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		
Resultat efter finansiella poster	-458 612	270 754
Avskrivningar	263 534	263 534
Betald skatt	-125 520	-124 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-320 598	409 506
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-38 807	19 053
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 934	71 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-361 339	499 661
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse lgh 17	5 800 000	-
Amortering av låneskulder	-4 470 000	-
Återbetalt kunddeposition	-28 750	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 301 250	-
Årets kassaflöde	939 911	499 661
Likvida medel vid årets början	1 224 766	725 105
Likvida medel vid årets slut	2 164 677	1 224 766

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Byggnad 1,32 %

Inventarier 20 %

Maskiner 10 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	721 720	720 528
Hyror bostäder		80 811
Hyror lokaler	438 964	449 544
Fastighetsskatt, lokaler	88 165	96 180
Försäkringsersättningar	64 182	
Överlåtelseavgifter	4 299	3 939
Elavgifter	200	
Övriga ersättningar och intäkter		9 135
Diverse intäkter	1 126	1 035
Summa	1 318 656	1 361 172

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Städning	49 980	47 687
Snöröjning	10 250	9 875
Sotning och OVK		18 750
Gården	2 346	
Hiss, service och besiktning	7 666	7 767
Värmeanläggning, service	8 351	7 791
Förbrukningsmaterial	2 925	1 591
Korttidsinventarier	35 915	
Summa	117 433	93 461

Reparationer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Reparation hyreslägenheter	-16 938	22 456
Reparation lokaler	116 530	
Reparation tvättstuga		4 151
Reparation soprum	22 655	27 619
Reparation vind och källare	36 817	
Reparation lås	9 685	51 773
Reparation trapphus och entré	173 235	
Reparation portar och dörrar	298 579	
Reparation VVS	5 850	4 230
Reparation hiss	2 263	4 669
Reparation tak	128 313	
Försäkringsskador	53 714	
Summa	830 703	114 898

Taxebundna kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	48 120	53 606
Värme	229 692	203 920
Vatten	47 617	28 468
Sophämtning	33 863	30 449
Summa	359 292	316 443

Övriga driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	25 652	23 759
Kabel-TV och bredband	32 309	31 942
Summa	57 961	55 701

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	13 175	
Ekonomisk förvaltning	40 500	40 500
Administrationskostnader	2 698	298
Konsultarvoden	18 750	10 500
Avgifter till organisation	5 681	5 730
Övriga driftskostnader	48 012	
Summa	128 816	57 028

Not 4 Byggnad och inventarier/maskiner

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad	19 005 138	19 005 138
Avskr byggnad	-3 979 081	-3 728 647
Restvärde	15 026 057	15 276 491
Restvärde		
Maskiner	131 000	131 000
Avskrivningar maskiner	-114 995	-101 895
Restvärde	16 005	29 105

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	19 136 138	19 136 138
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-3 830 542	-3 567 008
- Årets avskrivning enligt plan	-263 534	-263 534
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	15 042 062	15 305 596

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	25 618 000	25 618 000
Taxeringsvärde mark:	57 600 000	57 600 000
Summa taxeringsvärde	83 218 000	83 218 000

Not 5 Utdelningar m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utdelning skattefri	9 053	8 500
Summa	9 053	8 500

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	44 580	14 368
Ränteintäkter för skatter och avgifter		7
Summa	44 580	14 375

Not 7 Räntekostnader m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	396	
Låneräntor	69 329	209 150
Kapital- och bankkostnader	3 439	3 080
Summa	73 164	212 230

Not 8 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt lokaler	96 180	96 180
Fastighetsavgift	29 340	28 602
Summa	125 520	124 782

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	63 502	43 575
Skattekonto	697	15 364
Skattefordran	10 344	
Förskottsbetalda kostnader	72 895	47 899
Upplupna ränteintäkter		1 793
Summa	147 438	108 631

Not 10 Kassa, plusgiro och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa		3 409
Bank Företagskonto	137 205	721 357
Bank Placeringskonto	500 000	500 000
Bank Sparkonto	202 979	
Bank Placeringskonto	1 018 934	
Bank Placeringskonto	305 559	
Summa	2 164 677	1 224 766

Not 11 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Kunddeposition	28 750	57 500
Lån SEB 342 792 17 förfaller 2024-10-28		310 000
Lån SEB 342 792 84 förfaller 2024-10-28		3 560 000
Lån SEB 464 052 42 förfaller 2024-12-28		600 000
Leverantörsskulder	101 493	80 888
Skatteskuld	26 880	38 958
Upplupna räntekostnader		7 229
Upplupna kostnader	44 417	49 303
Förskottsbetalda avgifter	71 450	65 586
Förskottsbetalda hyror	48 547	55 176
Balkongfond	38 978	36 558
Summa	360 515	4 861 198

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	-	10 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2025

Mikael Ljunggren
Ordförande

Carl-Johan Berg

Annika Hellberg

Charlotta Kumlin Jonsson

Mikael Asp Tjälldén

Stefan Marklund

Joakim Engerstam

Min revisionsberättelse har avgivits den 2025

Rävisor AB

Anders von Scheele
Revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende