

Årsredovisning för

Brf Kontoristen 4

725000-1554

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-8
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kontoristen 4, 725000-1554 får härmed avge årsredovisning för 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Norrköping.

Styrelsesammansättning

Föreningens styrelse har sett ut enligt nedan efter stämman den 15 maj 2024.

Ordförande

Jessica Holstensson

Ordinarie ledamöter

Robert Steiner

Eyvin Lewald

Suppleanter

Tobias Jacktéus

Rushdi Bushi

Föreningsrevisor

Emilia Bjärehed

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i styrelsen av ledamöterna.

Förvaltning

Föreningen har biträtt i förvaltningen av FF-Fastighetsservice AB.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 6 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits 2024-05-15.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kontoristen 4

Adress: Himmelstalundsvägen 56-58

Byggår: 1942

Taxeringsvärde: 16 400 000 varav byggnadsvärde 10 600 000 kronor

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 9 stycken

2 rum och kök: 10 stycken

3 rum och kök: 1 stycken

4 rum och kök: 1 stycken

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vid årsskiftet 24/25 höjde vi avgiften med 6%,
Amorteringsfritt 5 år framöver.
Vi boende har klippt häcken på baksidan.

Efter räkenskapsåret

Vi byter lås till ilq i ytter- och källardörrar 5 st, bättre pris hos Telenor och 5 års kontrakt.

Flerårsöversikt

	2024	2023	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	845 571	794 939	731 500
Resultat efter finansiella poster	-14 779	-61 872	-221 309
Soliditet, %	-4,3	-3,7	-12,4
Balansomslutning	2 559 774	2 529 325	2 398 276
Årsavgift per kvm	719	647	600
Lån per kvm	2 131	2 067	2 180
Elkostnad per kvm	60	58	76
Värmekostnad per kvm	139	142	121
Vattenkostnad per kvm	51	47	44
Sparande per kvm	13	-35	
Räntekänslighet %	3	3	

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	456 400	294 308	-783 369	-61 872
Resultat disp enligt stämmobeslut			-61 872	61 872
Fonddispoenl årsstämmobeslut		40 200	-40 199	
Årets resultat				-14 779
Belopp vid årets slut	456 400	334 508	-885 440	-14 779

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-885 441
Årets resultat	-14 779
Totalt	-900 220
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll 0,3% av taxeringsvärdet	49 200
Balanseras i ny räkning	-949 420
Summa	-900 220

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

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	845 571	794 939
Övriga rörelseintäkter		15 121	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		860 692	794 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-574 207	-582 078
Övriga externa kostnader		-111 854	-120 321
Personalkostnader	3	-39 390	-5 388
Avskrivningar		-30 212	-21 125
Summa rörelsekostnader		-755 663	-728 912
Rörelseresultat		105 029	66 027
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		415	279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 223	-128 178
Summa finansiella poster		-119 808	-127 899
Resultat efter finansiella poster		-14 779	-61 872
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-14 779	-61 872
Skatter			
Årets resultat		-14 779	-61 872

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 335 154	2 365 366
Summa materiella anläggningstillgångar		2 335 154	2 365 366
Summa anläggningstillgångar		2 335 154	2 365 366
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	5 475
Övriga fordringar		16 574	15 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 547	45 232
Summa kortfristiga fordringar		64 121	66 389
Kassa och bank			
Kassa och bank		160 499	97 570
Summa kassa och bank		160 499	97 570
Summa omsättningstillgångar		224 620	163 959
SUMMA TILLGÅNGAR		2 559 774	2 529 325

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		456 400	456 400
Reservfond		334 508	294 308
Summa bundet eget kapital		790 908	750 708
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-885 440	-783 369
Årets resultat		-14 779	-61 872
Summa fritt eget kapital		-900 219	-845 241
Summa eget kapital		-109 311	-94 533
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7 5	2 506 597	2 430 340
Summa långfristiga skulder		2 506 597	2 430 340
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		72 280	115 107
Skatteskulder		1 739	4 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	88 469	74 306
Summa kortfristiga skulder		162 488	193 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 559 774	2 529 325

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-14 779	-61 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	30 212	21 125
	15 433	-40 747
Betald skatt	-2 366	1 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 067	-39 182
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 268	-16 049
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-28 663	35 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 328	-19 905
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	76 257	
Amortering av låneskulder		-22 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	76 257	-22 240
Årets kassaflöde	62 929	-42 145
Likvida medel vid årets början	97 570	139 715
Likvida medel vid årets slut	160 499	97 570

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BNAR 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Fönsterbyte	20
-Dörrar	20

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	818 472	760 483
EI	27 131	34 486
Öresutjämning	-32	-30
Summa	845 571	794 939

I årsavgiften ingår bostadstillägg.

Not 2 Driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	56 453	56 518
Städning	16 713	
Sotning		7 311
Rep. & underhåll	4 522	88 792
Elkostnader	70 915	68 192
Fjärrvärme	163 834	166 496
Vatten	59 706	54 879
Renhållning	42 311	45 899
Snöröjning	13 545	27 264
Övriga driftkostnader	82 176	4 680
Försäkringspremier	28 456	26 690
Fastighetskatt	35 576	35 357
Summa	574 207	582 078

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	36 000	
Summa	36 000	
Sociala kostnader	3 390	5 388
Summa	39 390	5 388

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 082 887	7 082 887
	7 082 887	7 082 887
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 717 521	-4 696 396
-Årets avskrivning enligt plan	-30 212	-21 125
	-4 747 733	-4 717 521
Redovisat värde vid årets slut	2 335 154	2 365 366

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar Östgöta 9029 71 75 442	bundet	1,41	1 700 000	1 700 000
Länsförsäkringar Östgöta 9062 37 27 625	bundet	1,41	806 597	730 340
			2 506 597	2 430 340
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-	33 360
			-	33 360
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			-	133 440
om 5år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			2 506 597	2 263 540

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	57 839	40 636
Upplupna kostnader	30 630	33 670
	88 469	74 306

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 700 000	2 700 000
Summa ställda säkerheter	2 700 000	2 700 000

Underskrifter

Norrköping

Jessica Holstensson
Styrelseordförande

Robert Steiner

Eyvin Lewald

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-

Emilia Bjärehed

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2025



ÅR.pdf

(1239158 byte)

SHA-512: 39c30b5035a8853415a41d2fa231c6945b2e4
4c88b9f391370b3ad2071d639f6c8988dd49eced56882
557895f49b8704de35cec3b33fbbc209c9c64bbc6ad37

Underskrifter

2025-04-30 09:59:02 (CET)



Jessica Holstensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 10:09:27 (CET)



Herman Robert Steiner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 10:24:40 (CET)



Carl Eyvin Lewald

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 13:13:50 (CET)



Emilia Sonia Irene Bjärehed

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

36de7325a96b097538aaf1661db8f666afc14e723a68e0195635fe627754ce2b802f1a94170e5ba55bab56785ac0173cb1a9572dd58861831c239809c631cb1be



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.