

Årsredovisning för

Brf Tänkespråket 1

769622-8365

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tänkespråket 1, 769622-8365, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades den 14 mars 2011. Föreningens fastighet består av sammanlagt 5 bostadsrättslägenheter, 490 kvm och 2 hyreslokaler, 40 kvm.

Styrelsen har löpande haft ansvaret för föreningens angelägenheter, inklusive den tekniska förvaltningen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Marken innehåller tomträtt.

Föreningen betalar en tomträttsavgäld till Stockholms stad som under 2024 har varit 27 200 kr.

Tomträttsavgälden kommer att omförhandlas varje år i juni och i juni 2025 kommer den att höjas till 45 400 kr per år.

Föreningen har en underhållsplan.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Puma Ekonomi HB.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners.

Revisionsbyrå ET Revision.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen drabbades av en översvämning 2023. Skadorna reglerades våren 2024, men medförde en större ekonomisk förlust på grund av självrisk och åldersavdrag.

För att stärka ekonomin höjdes avgifterna med 10% från maj månad.

Räntesänkningar under hösten har också förbättrat kassaflödet.

Ett skadeståndskrav har även skickats till Stockholm Vatten och Avfall och föreningen hoppas att deras pågående utredning ska leda till viss återbetalning.

Den tidigare uthyrda lokalen är fortsatt vakant efter skadan. Styrelsen har diskuterat försäljning, men söker i nuläget ny hyresgäst för att förbättra ekonomin.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	361 172	369 402	401 077	405 636
Resultat efter finansiella poster	-420 049	-436 230	-207 882	-157 676
Soliditet, %	75	75	76	76
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	737	615	615	615
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	55	75	74
Hyror/kvm hyresrättsyta	-	1 865	2 490	2 490
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	10 510	10 510	10 510	10 510
Energikostnad/kvm totalyta	241	244	233	167
Sparande/kvm totalyta	-299	-214	79	173
Räntekänslighet %	14	17	17	17

Upplysning om förlust

Översvämning skedde 2023 och skadan reglerades med försäkringsbolaget under 2024. Trots försäkringsersättning uppstod en ekonomisk förlust för föreningen till följd av självrisk och åldersavdrag. Förlusten har påverkat årets resultat negativt. Höjning av avgifterna skedde därför från maj månad med 10%.

Styrelsen överväger också att i en framtid kunna sälja av den lokal som finns i fastigheten och som för närvarande är en lokal för uthyrning.

I övrigt avvaktar vi med andra större utgifter gällande underhåll.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	18 520 720	30 163	86 654	-1 998 701	-436 230
Omföring av föreg års resultat			18 300	-454 530	436 230
Årets resultat					-420 049
Vid årets slut	18 520 720	30 163	104 954	-2 453 231	-420 049

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Stämman har att ta ställning till:	
balanserat resultat	-2 453 231
årets resultat	-420 049
Totalt	-2 873 280
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	18 300
balanseras i ny räkning	-2 891 580
Summa	-2 873 280

Bolagets 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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	361 172	369 402
Övriga rörelseintäkter		899	169 377
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		362 071	538 779
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-285 102	-489 026
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-249 528	-249 528
Summa rörelsekostnader		-534 630	-738 554
Rörelseresultat		-172 559	-199 775
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 588	-236 505
Summa finansiella poster		-247 490	-236 455
Resultat efter finansiella poster		-420 049	-436 230
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-420 049	-436 230
Skatter			
Årets resultat		-420 049	-436 230

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 527 064	20 760 968
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	132 454	148 078
Summa materiella anläggningstillgångar		20 659 518	20 909 046
Summa anläggningstillgångar		20 659 518	20 909 046
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 491	14 916
Övriga fordringar		5 071	4 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 823	157 402
Summa kortfristiga fordringar		37 385	177 191
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		324 276	450 376
Summa kassa och bank		324 276	450 376
Summa omsättningstillgångar		361 661	627 567
SUMMA TILLGÅNGAR		21 021 179	21 536 613

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		18 520 720	18 520 720
Fond för yttre underhåll		104 954	86 654
Reservfond		30 163	30 163
Summa bundet eget kapital		18 655 837	18 637 537
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 453 231	-1 998 701
Årets resultat		-420 049	-436 230
Summa fritt eget kapital		-2 873 280	-2 434 931
Summa eget kapital		15 782 557	16 202 606
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 150 000	5 150 000
Leverantörsskulder		16 049	17 143
Skatteskulder		29 895	14 845
Övriga skulder		-	9 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		42 678	142 495
Summa kortfristiga skulder		5 238 622	5 334 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 021 179	21 536 613

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	-420 049	-436 230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	249 528	249 528
	-170 521	-186 702
Betald skatt	15 050	-12 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-155 471	-199 127
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	139 806	-120 264
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-110 435	137 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-126 100	-181 429
Investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-126 100	-181 429
Likvida medel vid årets början	450 376	631 805
Likvida medel vid årets slut	324 276	450 376

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 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 avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Hyror/kvm hyresrättsyta

Föreningens hyresintäkter dividerat med total yta upplåten med hyresrätt.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad/kvm totalyta

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm totalyta

Föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Räntekänslighet %

Visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Den totala låneskulden divideras med den totala intäkten från bostadsrätt.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ärsavgifter	361 172	294 802
Hyra lokaler	-	74 600
Försäkringsersättning	-	150 000
El stöd	-	19 377
Övrigt	899	-
Summa	362 071	538 779

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El och uppvärmning	88 627	103 113
Vatten och avlopp	39 305	26 555
Renhållning och städning	14 682	12 444
Sophämtning	12 806	8 050
Trädgårdsskötsel	2 102	4 597
Reparation och underhåll	23 793	223 282
Förbrukningsinventarier	1 490	6 925
Bredband	11 276	13 337
Försäkring	17 390	15 503
Tomträtt	27 200	27 200
Fastighetsskatt	15 050	14 545
Revisionsarvode	18 438	14 769
Redovisningstjänster	5 199	14 749
Övrigt	7 744	3 957
Summa	285 102	489 026

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 390 325	23 390 325
	23 390 325	23 390 325
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 629 357	-2 395 453
-Årets avskrivning enligt plan	-233 904	-233 904
	-2 863 261	-2 629 357
Redovisat värde vid årets slut	20 527 064	20 760 968
Taxeringsvärde		
Byggnad	9 690 000	9 690 000
Mark	6 600 000	6 600 000
	16 290 000	16 290 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	312 500	312 500
Vid årets slut	312 500	312 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-164 422	-148 798
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-15 624	-15 624
Vid årets slut	-180 046	-164 422
Redovisat värde vid årets slut	132 454	148 078

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank 2851933198, 3-månadersränta	850 000	850 000
Swedbank 2851531414, 3-månadersränta	4 300 000	4 300 000
	5 150 000	5 150 000

Enligt gällande redovisningsnorm ska lån som har omsättningsdag inom ett år efter balansdagen klassificeras som kortfristig skuld trots att lånen i realiteten ska förlängas eller redan har förlängts innan årsredovisningens upprättande. Detta kan påverka vissa nyckeltal negativt.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 300 000	5 300 000
Summa ställda säkerheter	5 300 000	5 300 000

Underskrifter

Bromma 2025

Ann-Charlotte Stensved

Johanna Bohman

Johan Bruun

Staffan Hansson

Anders Ullström

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Ylva Ekmark Tjärnberg
Auktoriserad revisor