

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Araben 1
769618-7819
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Araben 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

René Palmqvist, Ordförande
Fredrik Krantz
Madeleine Olsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Barath Sivasson, Hellström & Hjelm Revision AB

Fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheten Araben 1 i Stockholm kommun den 2012-10-08.

Fastighetsadress:
Arvid Mörnes väg 36-42
168 46 Bromma

Fastigheten är upplåten med tomträtt.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.
Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2072, uppdaterad 2024.

Underhåll

2022/2023 Fönsterrenovering.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
27	Lägenheter	1024
2	Hyreslägenheter	52

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Hellström & Hjelm Revision AB
Teknisk förvaltning: Sveriges Fastighetsförvaltning AB

Avtal

Trappstädning: Kleni AB
Förvaltning: Sveriges Fastighetsförvaltning AB
Kabel TV: Sappa
Bredband: Stockholms Stadsnät

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 36 medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 2 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 överlåtelser. 2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör en förlust under året. Kassaflödet justerat för planerat underhåll och avskrivningar är positivt men på en nivå som är lägre än vad föreningen behöver för sitt långsiktiga underhållsbehov. Styrelsen är medvetna om detta och en långsiktig plan finns för att komma i takt med avsättningsbehovet har upprättats under 2024. Detta kommer att medföra kontinuerliga avgiftshöjningar under kommande 10 år på ca. 5% per år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 221	1 363	1 122	1 115
Resultat efter finansiella poster	-481	-405	-633	-560
Soliditet (%)	70,8	69,9	69,2	70,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 119	1 250	1 013	1 006
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 248	6 460	6 303	6 331
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 565	6 788	6 844	6 874
Sparande per kvm (kr/kvm)	-154	26	-163	-213
Räntekänslighet (%)	5,9	5,4	6,8	6,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	330	347	353	341
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,3	78,6	88,0	89,4

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 102	3 983	142	-4 535	-405	18 287
Disposition av föregående års resultat:			-109	-297	405	0
Årets resultat					-481	-481
Belopp vid årets utgång	19 102	3 983	33	-4 832	-481	17 806

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 831 831
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	19 000
årets förlust	-481 198
	-5 294 029
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 294 029
	-5 294 029

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 221 055	1 362 515
Övriga intäkter		-54 968	266 802
		1 166 087	1 629 317
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-156 851	-59 671
Planerat underhåll		0	-127 862
Fastighetsavgift/skatt		-47 270	-44 492
Driftskostnader	3	-790 145	-685 909
Övriga kostnader	4	-44 760	-385 106
Styrelsearbete och revision	5	12 974	-63 758
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-316 026	-305 732
		-1 342 078	-1 672 530
Rörelseresultat		-175 991	-43 213
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 685	312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 893	-362 473
		-305 208	-362 161
Resultat efter finansiella poster		-481 199	-405 374
Resultat före skatt		-481 199	-405 374
Årets resultat		-481 198	-405 375

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	23 833 624	24 149 650
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
		23 833 624	24 149 650
Summa anläggningstillgångar		23 833 624	24 149 650
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		258 550	344 115
Övriga fordringar		18 764	1 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 721	67 310
Avräkningskonto hos förvaltare		0	83 513
		344 035	496 089
Kassa och bank		963 000	1 520 878
Summa omsättningstillgångar		1 307 035	2 016 967
SUMMA TILLGÅNGAR		25 140 659	26 166 617

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		19 102 403	19 102 403
Uppåtelseavgifter		3 873 977	3 982 839
Fond för yttre underhåll		142 419	142 419
		23 118 799	23 227 661

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-4 831 831	-4 535 318
Årets resultat		-481 198	-405 375
		-5 313 029	-4 940 693

Summa eget kapital		17 805 770	18 286 968
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	6 722 500	6 950 830
Leverantörsskulder		121 558	380 859
Aktuella skatteskulder		6 086	3 308
Övriga skulder		0	69 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	484 745	475 286
Summa kortfristiga skulder		7 334 889	7 879 649

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 140 659	26 166 617
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-175 990	-43 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	316 026	305 732
Erhållen ränta	13 685	312
Erlagd ränta	-318 893	-360 237
Betald inkomstskatt	-14 835	689
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-180 007	-96 718

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	85 565	-341 489
Förändring av kortfristiga fordringar	589	-5 929
Förändring av leverantörsskulder	-259 301	-7 188
Förändring av kortfristiga skulder	-7 001	271 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-360 155	-180 128

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-748 033
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-748 033

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-281 236	-410 415
Upplåtelse av bostadsrätt	0	1 825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-281 236	1 914 585

Årets kassaflöde

-641 391 **986 424**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 604 391	617 967
Likvida medel vid årets slut	963 000	1 604 391

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund innerväggar, inre ytskikt	150 år
Värme, sanitet	20 år
El	20 år
Fasad	80 år
Fönster	40 år
Yttertak	25 år
Ventilation	10 år
Övriga byggnadsdelar	25 år
Förvärvat tomträtt	300 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader

mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 145 793	1 280 160
Hysesintäkter bostäder	75 263	82 355
	1 221 056	1 362 515

I föreningens årsavgifter ingår värme, fastighetsel, vatten. TV, bredband samt telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fjärrvärme	280 363	268 280
Fastighetsel	33 965	36 359
Städning/renhållning	113 798	108 401
V/A	89 928	68 372
Förvaltning	48 255	0
Markförvaltning	28 901	1 500
Snöröjning	0	18 051
Tomträttsavgälder	66 725	65 500
Fastighetsförsäkring	26 512	24 786
Kabel-TV	50 028	45 636
Bredband	51 670	49 024
	790 145	685 909

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader		280 950
(Kontonamn saknas)	0	12 944
Mäklararvode/bygglov	0	66 000
Övrigt	8 450	13 880
Förbrukningsmtl/inventarier	0	11 332
Ekonomisk förvaltning	36 310	0
	44 760	385 106

Not 5 Styrelsearbete och revision

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-34 549	28 583
Revisionsarvode	21 575	35 175
	-12 974	63 758
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-12 974	63 758

Det har tidigare år legat ett högt periodiserat belopp för styrelsearvode trots att utbetalning sker innevarande år huvudsakligen, detta har korrigerats i år vilket ger negativ kostnad för arvode.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 027 603	25 096 364
Försäljningar/utrangeringar	-88 718	
Omklassificeringar		1 931 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 938 885	27 027 603
Ingående avskrivningar	-2 877 953	-2 572 221
Försäljningar/utrangeringar	88 718	
Årets avskrivningar	-316 026	-305 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 105 261	-2 877 953
Utgående redovisat värde	23 833 624	24 149 650

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 183 206
Inköp		748 033
Omklassificeringar		-1 931 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Arbete med fönsterrenovering

Not 8 Fastighetslån

			2024-12-31	2023-12-31	
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut			-6 722 500	-6 950 830	
			-6 722 500	-6 950 830	
	Ränta	Bundet	Ingående	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld	amortering	skuld
Länsförsäkringar	3,44	2025-09-30	4 000 000	0	4 000 000
Länsförsäkringar	3,44	2025-09-30	2 752 500	30 000	2 722 500
Länsförsäkringar			198 330	198 330	0
			6 950 830	228 330	6 722 500

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupet styrelsearvode	38 112	72 661
Övriga upplupna kostnader	123 412	93 691

161 524

166 352

René Palmqvist

Madeleine Olsson

Fredrik Krantz

Vår revisionsberättelse har lämnats

Hellström & Hjelm Revision AB

Barath Sivasson
Auktoriserad revisor