

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

Årsredovisning

för

Brf Metronomen

769629-9093

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Metronomen registrerades hos Bolagsverket den 16 april 2015 i syfte att upplåta bostadsrättslägenheter på fastigheten Timotejen 17 i Stockholms kommun.

Fastigheten

Byggår: 2018–2020

BRF Metronomen består av 188 bostadsrättslägenheter och är en äkta förening som äger marken. Bostadsytan uppgår till 8 336 kvm, lokalytan till 146 kvm och garage till 3 155 kvm.

Fastigheten är belägen på Radiusbacken 31, 39 och 49 och rymmer även en hyreslokal samt en förskola på cirka 780 kvm (bostadsrätt), varav 700 kvm är avgiftsbelagd.

Trapphus 1: Radiusbacken 31, 126 29 Hägersten

Trapphus 2: Radiusbacken 39, 126 29 Hägersten

Trapphus 3: Radiusbacken 49, 126 29 Hägersten

Huset har ett garage i tre våningsplan under mark med cirka 65 parkeringsplatser samt cirka 350 cykelparkeringar, varav majoriteten är inomhus i källarplan.

Styrelse och revisor

Styrelsen består av fyra ordinarie ledamöter och två suppleanter:

Oliver Cederqvist, styrelseordförande

Tobias Pettersson, styrelseledamot

Maria Stamm Vingren, styrelseledamot

Anna Lindeborg, styrelseledamot

Anna Johansson-Pacheco, styrelsesuppleant

Revisor under året har varit Ole Deurell.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Fastighetens förvaltning

Fastigheten är upprättad av byggbolaget SSM Bygg & Fastighet AB.

Ekonomiska förvaltning sköts av Ekerö Redovisningsbyrå.

Teknisk förvaltning sköts av Habitek

Föreningens avtal

El och värme – Rörligt avtal på el från Fortum, nätverksleverantör Ellevio.

Parkering- Parkando AB

Fastighetsförvaltning – Habitek

Underhållsfond

Under 2025 har föreningen uppdaterat sina stadgar samt upprättat en underhållsplan.

Eftersom räkenskapsåret endast inkluderar första halva 2025 så har föreningen valt att börja med att sätta av halva den förslagna avsättningen till underhållsfonden. Den förslagna avsättningen får räkenskapsåret blir då 1 109 000 kr.

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året som varit så har styrelsen fokuserat mycket på att försöka få ner kostnaderna för att försöka undvika fler avgiftshöjningar, vilket vi lyckats med. Det har inneburit olika insatser i det dagliga arbetet där vi arbetat hårt som styrelse för att undvika extra underhållskostnader.

Styrelsen har upphandlat ett nytt avtal för teknisk förvaltning där Habitek Förvaltning ersätts med Nytorget fastigheter som tar över driften från och med 1 december 2025. Serviceavtal har tecknats med KONE för samtliga hissar i föreningen efter att garantin på dessa har gått ut.

En underhållsplan för 50 år framåt har beställts och levererats till föreningen. Stamspolning har även genomförts i samtliga lägenheter på fastigheten.

Styrelsen har också varit i nära kontakt med banker och gjort mycket omvärldsbevakning för att ta rätt beslut angående föreningens lån. Räntekostnader har minskat och föreningen har börjat spara i större utsträckning för att stå redo för ökade kostnader i samband med att garantier förfaller.

Styrelsen har gjort flertalet investeringar i att rusta upp portar, dörrar och brytskydd kopplat till säkerheten i huset. En grind har monterats utanför port 51. Kameror har installerats i samtliga entréer och arbete pågår med att låsa dörrar från garaget in till husens olika trappuppgångar.

Styrelsen arbetar fortsatt i tät dialog med SBB för att genomföra planerade garantiåtgärder på fastigheten.

Föreningsstämman beslutade om nya stadgar i december 2024, dessa röstades sedan slutligen igenom på extrastämma i januari 2025.

Ellevio har genomfört en fast installation av elmätare på fastigheten i december 2025.

Föreningen har under räkenskapsåret haft problem med medlemmar som upplåtit bostadsrätten olovligt i andrahand, detta har resulterat i en del advokat/konsultkostnader.

Flerårsöversikt	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
Årsavgift / m ² ¹⁾	1 015	1012	909
Lokalhyra / m ²	1 706	1 500	1 500
Garagehyra / m ²	265	314	313
Lokalhyra / årsavgift	3,3%	2,9%	3,2%
Skuldsättning / m ² (BOA)	15 326	15 478	15 598
Skuldsättning / m ² (Total yta)	10 978	11 088	11 173
Sparande / m ²	116	63	122
Räntekänslighet	17%	17%	19,5%
Energikostnad / m ²	165	184	226

Definition av nyckeltal

Årsavgift / m ²	Årsavgift bostadsrätter / BOA
Lokalhyra / m ²	Lokalhyror / LOA
Garagehyra / m ²	Garagehyror / Garageyta

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

Lokalhyra / årsavgift	Lokalhyror / Årsavgifter bostadsrätter
Skuldsättning / m ² (BOA)	Fastighetslån / BOA
Skuldsättning / m ² (Total yta)	Fastighetslån / Total yta
Sparande / m ²	(Årets resultat+avskrivningar+kostnadsfört/planerat underhåll) / Total yta
Räntekänslighet	Räntebärande lån x 1% / Årsavgifter bostadsrätter Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.
Energikostnad / m ²	El-, fjärrvärme- och VA kostnader / Total yta

Förändring eget kapital

	Insatskapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	598 683 000	-1 719 632	-2 330 506	594 632 862
Avsättning till underhållsfond				
Balanseras i ny räkning		-2 330 506	2 330 506	
Årets resultat			-1 745 738	-1 745 738
Belopp vid årets utgång	598 683 000	-4 050 138	-1 745 738	592 887 124

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	2024-07-01 <u>2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>2024-06-30</u>
årets resultat	-1 745 738	-2 330 506
balanserat resultat	-4 050 138	-1 719 632
Totalt	-5 795 876	-4 050 138

disponeras för:

avsättning till yttre underhållsfond	1 109 000	-
överföring till balanserat resultat	-6 904 876	-4 050 138
Totalt	-5 795 876	-4 050 138

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Upplysning om förlust

Årets resultat exkl. avskrivningar ska räcka till planerat underhåll över tid och rimlig amortering. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av avskrivningskostnader. Det planeras ingen avgiftsökning då det inte behövs enligt budget. Föreningen kommer fortsätta gå efter den ekonomiska planen om inget plötsligt eller stort ekonomiskt påverkande sker.

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2024-07-01 <u>2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>2024-06-30</u>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		9 776 392	9 924 843
Övriga rörelseintäkter		16 920	84 597
Rörelseintäkter	1	9 793 312	10 009 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-4 416 973	-4 599 156
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-658 442	-610 249
Avskrivningar byggnader		-3 044 836	-3 044 836
Avskrivningar inventarier		-16 920	-16 918
Rörelseresultat		1 656 141	1 738 281
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		4 414	244
Räntekostnader och liknande kostnader		-3 406 293	-4 069 031
Resultat efter finansiella poster		-1 745 738	-2 330 506
Årets resultat		-1 745 738	-2 330 506

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	720 812 074	723 856 910
Inventarier	5	50 760	67 680
Summa anläggningstillgångar		720 862 834	723 924 590
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Kundfordringar		483 341	111 431
Övriga fordringar		14	387 077
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	6	377 750	525 564
Kassa och bank		1 237 715	2 051 558
Summa omsättningstillgångar		2 098 820	3 075 630
Summa tillgångar		722 961 654	727 000 220

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Eget kapital			
Totalt enligt inbetalda insatser		598 683 000	598 683 000
Balanserat resultat		-4 050 138	-1 719 632
Årets resultat		-1 745 738	-2 330 506
Summa eget kapital		592 887 124	594 632 862
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	126 393 087	128 025 278
Övriga långfristiga skulder	8	68 500	68 500
Summa långfristiga skulder		126 461 587	128 093 778
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 361 252	1 000 000
Förskott från kunder		9 475	88
Leverantörsskulder		528 691	1 602 433
Skatteskulder		457 050	500 340
Övriga kortfristiga skulder	9	107 770	53 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 148 705	1 117 627
Summa kortfristiga skulder		3 612 943	4 273 580
Summa eget kapital och skulder		722 961 654	727 000 220

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		133 000 000	133 000 000
Summa ställda säkerheter		133 000 000	133 000 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

Kassaflödesanalys	2024-07-01	2023-07-01
	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Intäkter	9 793 312	10 009 440
Summa intäkter	9 793 312	10 009 440
Driftskostnader	-4 416 973	-4 599 156
Förvaltnings- och externa kostnader	-658 442	-610 249
Ränteintäkter	4 414	244
Räntekostnader	-3 406 293	-4 069 031
Summa kostnader	-8 477 294	-9 278 192
Likviditet från resultatet	<u>1 316 018</u>	<u>731 248</u>
Kundfordringar	-371 910	480 658
Övriga kortfristiga fordringar	534 876	287 416
Leverantörsskulder	-1 073 742	863 203
Övriga kortfristiga skulder	51 853	41 322
Likviditet från rörelsekapitalet	<u>-858 923</u>	<u>1 672 599</u>
Akkumulerad likviditet från rörelsen	<u>457 095</u>	<u>2 403 847</u>
Nettoninvesteringar	0	-84 598
Nettoförändring långfristiga lån	-1 270 939	-1 000 000
Nettoförändring eget kapital	-	-
Likviditet från investeringar och lån	<u>-1 270 939</u>	<u>-1 084 598</u>
Akkumulerad likviditetsförändring	<u>-813 844</u>	<u>1 319 249</u>
Ingående likvida medel	2 051 558	732 309
Förändring under året	<u>-813 844</u>	<u>1 319 249</u>
Utgående likvida medel	1 237 714	2 051 558

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Värderingsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker genom komponentavskrivning över varje komponents beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Komponenter	% av anskaffningsvärde byggnad	Avskrivningar år
Stammar	10,00%	50
El	2,00%	40
Fasad	4,00%	40
Fönster	3,00%	40
Tak	4,00%	40
Ventilation	2,00%	20
Inom BR lägenhet (kök, badrum m.m.)*	50,00%	0
Övrigt stomme	25,00%	200
Summa	100,00%	

*Bostadsrättshavarnas ansvar för bibehållande skick

Inventarier, verktyg och installationer	20,00%	5
---	--------	---

1. Intäkter	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Månadsavgifter	7 586 743	7 600 474
Hysesintäkter lokaler	249 087	219 000
Hysesintäkter garage	836 146	989 790
Aviserad el	544 603	518 836
Aviserat varmvatten	327 377	315 282
Intäkter Elbilio	0	7 512
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	54 358	57 248
Erhållna Naturvårdsbidrag	16 920	84 597
Avgift andrahandsuthyrning	173 908	180 354
Garanti räntekostnaden för lån	0	36 331 ²⁾
Övriga intäkter	4 170	16
Totalt	<u>9 793 312</u>	<u>10 009 440</u>

²⁾ Entreprenören garanterar för Föreningen, att den genomsnittliga räntekostnaden för lån, som beräknas i Föreningens ekonomiska plan, inte överstiger 2,79% per år under en period om två år, beräknat fr.o.m Avräkningsdagen (2021-12-31)

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

2. Driftskostnader	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Fastighetsförvaltning	1 294 986	1 038 073
Hissar	82 964	23 042
Garage	60 574	187 775
Elkostnader	650 722	996 398
Fjärrvärme	769 386	787 952
Vatten och avlopp	505 635	359 955
Sophämtning	302 566	283 589
Com Hem	373 549	516 872
Elbilio	0	31 871
Larm och bevakning	33 701	38 890
Fastighetskatt	206 880	250 170
Fastighetsförsäkring	136 009	84 571
<i>Totalt</i>	<u>4 416 973</u>	<u>4 599 156</u>

3. Förvaltnings- och externa kostnader	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ekonomisk förvaltning	134 947	126 066
Revisionskostnader	49 232	52 400
Interimsstyrelse	247 070	167 671
Konsultkostnader	119 604	198 646
Kostnader överlåtelsehantering	15 570	16 109
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	92 019	49 358
<i>Totalt</i>	<u>658 442</u>	<u>610 249</u>

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

4. Byggnader och mark	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	405 978 000	405 978 000
Omklassificering	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	<u>405 978 000</u>	<u>405 978 000</u>
Ingående avskrivningar byggnader	-7 612 090	-4 567 254
Årets avskrivningar	-3 044 836	-3 044 836
<i>Utgående avskrivningar byggnader</i>	<u>-10 656 926</u>	<u>-7 612 090</u>
Ingående anskaffningsvärde mark	325 491 000	325 491 000
Årets anskaffningar	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärde mark</i>	<u>325 491 000</u>	<u>325 491 000</u>
<i>Utgående bokfört värde på byggnader och mark</i>	<u>720 812 074</u>	<u>723 856 910</u>

Föreningen har i samband med uppförande av byggnaderna yrkat på och fått avdrag för ingående moms på uppförande av lokaler och garage. En förutsättning för återbetalning av momsen är att lokaler och garage kommer att hyras ut med utgående moms. Om användningen av garagen inom 10 år från avdragsåret skulle ändras på så sätt att garage upplåts utan moms så infaller en jämkningsskyldighet som innebär att föreningen kan bli återbetalningsskyldig för viss del av denna moms. Därför är det viktigt att kontinuerligt under de hela 10 årsperioden fortsätta att hyra ut lokaler och garageplatser med moms.

Enligt den ekonomiska planen 2018 04 18 ska fastighetens totala anskaffningskostnad och finansiering se ut som nedan då huset är färdigställt:

Anskaffningskostnad	731 469 000
Likvida medel vid medlemmarnas tillträde	100 000
<i>Summa</i>	<u>731 569 000</u>
Finansiering:	
Medlemskapital	598 683 000
Lån kreditinstitut	132 886 000
<i>Summa</i>	<u>731 569 000</u>

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

5. Inventarier och verktyg	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	84 598	-
Inköp	-	84 598
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>	84 598	84 598
Ingående avskrivningar inventarier	-16 918	-
Årets avskrivningar	-16 920	-16 918
<i>Utgående avskrivningar inventarier</i>	-33 838	-16 918
<i>Utgående bokfört värde på inventarier</i>	50 760	67 680

6. Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Upplupna intäkter	136 950	259 618
Förutbetalda kostnader	240 800	265 946
Summa	377 750	525 564

7. Skulder till kreditinstitut	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Kortfristig skuld	1 361 252	1 000 000
Långfristig skuld	126 393 087	128 025 278
Totalt	127 754 339	129 025 278

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Belopp</u>
SBAB	2,76%	2025-09-22	10 429 567 ³⁾
SBAB	2,60%	2027-07-13	35 402 899
SBAB	2,95%	2026-07-14	40 565 814
SBAB	1,03%	2026-09-25	41 356 059
Summa			127 754 339

³⁾ Lånet har från 2025-09-22 en ränta om 2,80% och är bundet till 2026-09-22.

8. Övriga långfristiga skulder	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Hysesdepositioner lokal	68 500	68 500
Totalt	68 500	68 500

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

9. Övriga kortfristiga skulder	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Moms	78 903	53 092
<i>Totalt</i>	<u>78 903</u>	<u>53 092</u>

10. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Förutbetalda intäkter	839 784	839 316
Upplupna kostnader	308 921	278 311
Summa	<u>1 148 705</u>	<u>1 117 627</u>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-14

Stockholm, datum framgår av digital signering

Oliver Cederqvist
OrdförandeMaria Stamm Vingren
LedamotTobias Pettersson
LedamotAnna Lindeborg
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats, datum framgår av digital signering

Ole Deurell
Auktoriserad revisor