

Årsredovisning

för

Brf Cecilia

769623-1468

Räkenskapsåret

2024

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Brf Cecilia bildades maj 2011 och fastigheten förvärvades i september 2012. Föreningen består för tillfället av 82 lägenheter, varav 71 är upplåtna till bostadsrätt, 11 är hyreslägenheter samt 5 lokaler som hyrs ut.

Fastigheten finns på Johannelundsvägen 20 30, 61 samt Flystagrand 1 11 samt 3A, 3B, och 5A.

Byggnaden är uppförd 1948.

Fastigheten Cecilia 1 är belägen i ett idylliskt och barnvänligt villaområde med närhet till både skola och förskola. Stora grönområden och bra kommunikationer och cykelvägar. Rymligt cykelförråd finns i fastigheten och goda parkeringsmöjligheter för bil finns i området. Cykelställ finns utanför portar på två ställen samt vid soprummet.

På baksidan av fastigheten finns en grönskande fin bakgård med fyra grupper med utemöbler och två platsbyggda grillplatser. Föreningen värnar om den fina miljön och vid planerade renoveringar av huset och upprustning av gård tas det i beaktande.

Marken innehas med tomträtt. Nuvarande avgäldsperiod sträcker sig fram till 2034 06 30. Denna kan sägas upp senast 2032 06 30.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ivar Arnason	Ledamot/Ordförande/Vice kassör
Jacinta Alves	Ledamot/Sekreterare/Kassör
Olle Faringer	Ledamot
Lena Gref	Suppleant
Any Persson	Suppleant

Styrelsen har hållit 12 protokollförda möten under 2024. Utöver detta har styrelsen haft ett antal diskussionsmöten.

Ersättning till styrelsen utgår med ett och ett halvt basbelopp.

Revisor

Niclas Adersten, Conseil Revision AB
Pär Carlsson, Suppleant

Valberedning

Natalie Eriksson
Heidi Böhler

Information om fastigheten

Fastighetens tekniska status

- Underhållsbesiktning av fastigheten utfördes vid samband av förvärvet av fastigheten.
- Underhållsplan för perioden 2016-2026 finns upprättad av Brf Cecilias förvaltare, Teoge.
- Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vatten och värme ingår i månadsavgift och hyror.
- Vatten och avloppsstammar (byte) 2005.
- Energideklaration utförd 2022.
- Radonmätning är utförd och godkänd 2023.
- OVK (obligatorisk ventilation kontrol) är godkänd under 2023, nästa 2026.
- Elstigarna utbytta 2021-2022

Renoveringar

Taket renoverades 1997

En omfattande renovering ägde rum 2005 då stambyte gjordes samt balkong- och fasaden renovering utfördes.

Under 2014 byttes samtliga fönster i lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen ut till nya treglasfönster som uppfyller dagens standard för bullerisolering samt sänker våra kostnader för uppvärmning av fastigheten.

Sophanteringen förändrades 2014 för att den skall följa aktuella riktlinjer samt bli mer kostnadseffektiv.

Avloppsstam renoverad i källaren på Flystagränd 5 under 2014.

Under 2015 renoverades ett flertal lokaler för uthyrning.

Under 2016 uppfördes ett nytt cykelställ främst för boende på Flystagränd som saknade cykelställ.

Cirkelpumpen för varmvattnet byttes ut.

Under 2017 byttes samtliga entréportar ut mot nya, avslutades våren 2018.

Under 2020 har föreningen gjort mindre renoveringsarbeten i en lägenhet för upplåtelse till bostadsrätt.

2020 genomfördes dräneringsarbeten intill fasaden på baksidan av Johannelundsvägen och framsidan av Flystagränd.

2022 OVK godkänd.

2023 Radonmätning godkänd.

Taket har spolats rent, mindre underhåll av taket har utförts under 2021.

Taket har behandlas mot alger mm under sommarhalvåret 2022.

Elstigarna är utbytta mot nya under hösten 2021, arbetet avslutas under 2022.

Under 2022/2023 målades samt renoverades trapphusen och cykelrumsdörrar, tvättstugor, torkrum samt källargångar utanför tvättstugan.

2023 nya trapphustavlor beställdes och monterades.

Under 2023 utfördes mindre reparationer som fuktmätning och åtgärd i källarlokal, ny utkastare för vatten på framsidan av fastigheten, tillsyn samt åtgärder i skyddsrummen.

2024 genomfördes en stamspolning samt installation av semijordiska behållare för restavfall och matavfall.

Förvaltning

Föreningens totala förvaltning sköts av Förvaltnings AB Teoge, förutom städning av allmänna utrymmen som föreningen anlitat Artic Städ AB att sköta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastigheten har även jouravtal (kollektivavtal) vid Stadens Energiteknik AB.

Elhandelsavtal upphandlas via Förvaltnings AB Teoge centralavtal.

Tvättstuga

Föreningen har två tvättstugor. Varje tvättstuga är utrustad med två stycken tvättmaskiner, en torktumlare och torkskåp, samt att det finns ett stort torkrum och en mangel i den ena tvättstugan. Det finns fem tvättpass/dag (7.00-22.00) veckans alla dagar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsstämma hölls den 23 maj 2024.
- Inför 2024 års budget beslutade styrelsen att månadsavgiften skulle vara oförändrad.
- Hyresrätternas hyra höjdes med 5,5 % from 1 april 2024.
- Föreningens lån: Föreningen har under året amorterat 746 130 kronor på lånen. Styrelsen förhandlar räntor och lån med SEB samt att föreningen succesivt amorterar på lånen med bland annat såld hyresrätt som upplåtes som bostadsrätt. Alternativt att föreningen använder pengarna till att renovera eller investera i fastigheten vid behov.
- Aktivitetsrum färdigställdes till en kostnad av 58 000 kronor.
- Stamspolning genomfördes till en kostnad av 199 000 kronor.
- Semijordiska behållare installerades till en kostnad av 94 000 kronor.

Planerat underhåll

- Tvätt av fasaden
- Återvinningsrum ska upprättas

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 96 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Styrelsen har under året godkänt 2 andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1433 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 671	3 687	3 603	3 577	3 590
Resultat efter finansiella poster	-451	-44	-1 758	-1 448	-274
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,2	73,0	72,6	72,4	71,5
Soliditet (%)	82,8	82,6	79,0	76,3	76,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	700	690	680	725	716
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 329	3 521	4 439	5 734	5 854
Skuldsättning per kvm (totalyta)	2 712	2 868	3 564	4 281	4 370
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	219	195	214	149
Räntekänslighet (%)	4,8	5,1	6,5	7,9	8,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	212	191	178	172	151

Bostadsrättsyta: 3890m²

Totalyta Boa + Loa enligt fastighetstaxering 4775m²

Upplysning om negativt resultat

Eftersom föreningen uppvisar ett negativt resultat vill vi upplysa om att föreningen kommer finansiera sina eventuella framtida åtaganden genom avgiftshöjning eller ombildning HR till BR.

Eget Kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023 12 31	65 153 600	13 146 372	1 000 000	-10 656 039	-44 196	68 599 737
Reserv yttre fond enl stadg			0	0		0
Balansering fg års resultat				-44 196	44 196	0
Årets resultat					-450 971	-450 971
Eget Kapital 2024 12 31	65 153 600	13 146 372	1 000 000	-10 700 235	-450 971	68 148 766

Resultatdisposition

Till årsstämman's förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-10 700 235
Årets resultat	-450 971
Totalt	-11 151 206
Behandlas så att	
i ny räkning överföres	-11 151 206
Totalt	-11 151 206

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 670 653	3 686 907
Övriga rörelseintäkter		11 679	27 911
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 682 332	3 714 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och underhållskostnader	3, 4	-2 553 224	-2 343 761
Övriga externa kostnader	5	-55 309	-106 199
Personalkostnader	6	-109 309	-100 762
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	7, 8	-910 396	-910 395
Summa rörelsekostnader		-3 628 238	-3 461 117
Rörelseresultat		54 094	253 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 068	53 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 133	-350 991
Summa finansiella poster		-505 065	-297 897
Resultat efter finansiella poster		-450 971	-44 196
Resultat före skatt		-450 971	-44 196
Årets resultat		-450 971	-44 196

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	80 279 461	80 980 944
Inventarier, verktyg och installationer	8	23 807	34 388
Summa materiella anläggningstillgångar		80 303 268	81 015 332

Summa anläggningstillgångar

80 303 268

81 015 332

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 137	4 818
Övriga fordringar	9	1 011 614	1 026 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	137 820	126 891
Summa kortfristiga fordringar		1 167 571	1 157 774

Kassa och bank

Kassa och bank		864 359	839 373
Summa kassa och bank		864 359	839 373
Summa omsättningstillgångar		2 031 930	1 997 147

SUMMA TILLGÅNGAR

82 335 198

83 012 479

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

78 299 972

78 299 972

Fond för yttre underhåll

1 000 000

1 000 000

Summa bundet eget kapital

79 299 972

79 299 972

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 700 235

-10 656 039

Årets resultat

-450 971

-44 196

Summa fritt eget kapital

-11 151 206

-10 700 235

Summa eget kapital

68 148 766

68 599 737

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

9 575 150

3 108 690

Summa långfristiga skulder

9 575 150

3 108 690

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

3 375 165

10 587 755

Leverantörsskulder

677 441

171 233

Skatteskulder

15 970

15 361

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

542 706

529 703

Summa kortfristiga skulder

4 611 282

11 304 052

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

82 335 198

83 012 479

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-450 971	-44 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	910 396	910 395
Betald skatt	15 724	-11 460

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

475 149 854 739

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-13 319	-2 568
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 436	-13 316
Förändring av leverantörsskulder	506 208	-26 172
Förändring av kortfristiga skulder	10 984	36 121

Kassaflöde från den löpande verksamheten

974 586 848 804

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-198 331	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-198 331 0

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser & upplåtelseavgifter	0	1 875 000
Amortering av skuld	-746 130	-3 319 770

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-746 130 -1 444 770

Årets kassaflöde

30 125 -595 966

Likvida medel vid årets början

1 824 762 2 420 729

Likvida medel vid årets slut ink klientmedelskonto

1 854 887 1 824 763

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsavgifter och hyror faktureras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar.

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

Följande avskrivningstid har tillämpats:	Antal år:
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	10,5
Maskiner	5
Mark är inte föremål för avskrivningar.	

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Övriga fordringar

Föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas i posten "Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren" i balansräkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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 upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (totalyta)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgift bostadsrätter	2 722 350	2 684 794
Hysesintäkter bostäder	829 860	839 592
Hysesintäkter lokaler	98 267	141 470
Övriga intäkter	20 177	21 051
	3 670 654	3 686 907

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	109 237	96 030
Förvaltningsarvode	230 971	216 829
Snöröjning	28 405	20 071
Trappstädning	73 173	59 400
Entremattor	15 150	15 149
Trädgård	76 503	66 927
Fastighetsel	102 950	96 837
Fjärrvärme	723 101	661 906
Vatten & avlopp	184 073	153 484
Sophämtning	57 662	63 996
Försäkringspremier	43 872	40 397

Tomträttsavgäld	268 950	262 525
Fastighetsskatt	143 320	139 958
Kabel-TV	27 264	25 608
Bredband	35 044	35 015
Övrigt	9 880	4 995
	2 129 555	1 959 127

Not 4 Underhållskostnader

	2024	2023
Reparationer	178 014	152 303
Reparationer, Lägenheter	64 577	50 966
Reparationer, Markarbeten	8 045	0
Planerat underhåll	173 033	181 366
	423 669	384 635

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 654	0
Administrationskostnader	468	68
Föreningsverksamhet	7 174	2 718
Revisionsarvode	32 391	31 768
Mäklrarvode	0	45 000
Bankkostnader	1 667	3 631
IT-Tjänster	2 515	3 823
Föreningsavgift	7 440	9 370
Övriga kostnader	0	9 821
	55 309	106 199

Not 6 Personal

	2024	2023
Arvoden	85 950	78 750
Sociala kostnader	23 359	22 012
	109 309	100 762

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Byggnader

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	89 981 493	89 981 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 981 493	89 981 493
Ingående avskrivningar	-9 000 549	-8 100 734
Årets avskrivningar	-899 815	-899 815
Utgående avskrivningar	-9 900 364	-9 000 549
Redovisat värde	80 081 129	80 980 944
Taxeringsvärden byggnader	54 876 000	54 876 000
Taxeringsvärden mark	31 090 000	31 090 000
	85 966 000	85 966 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	667 884	667 884
Inköp		0
Utgående anskaffningsvärden	667 884	667 884
Ingående avskrivningar	-633 496	-622 916
Årets avskrivningar	-10 581	-10 580
Utgående avskrivningar	-644 077	-633 496
Redovisat värde	23 807	34 388

Fiberinstallation, Torktumlare, Tvättmaskin

Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteverket Skattekonto	17 770	30 868
Bankkonto hos förvaltaren för täckande av löpande kostnader	990 528	985 389
Övrigt	3 316	9 808
	1 011 614	1 026 065

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremie	44 248	39 849
Sthlm stad tomträttsavgäld	70 450	64 025
Kabel TV, Tele 2	6 921	6 816
Bredband, Stokab	8 761	8 761
Bostadsrätterna medlemskap	7 440	7 440
	137 820	126 891

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB, 9183	4,53	2025-10-28	3 108 690	3 321 870
SEB, 9388	2,59	2026-10-28	3 854 820	4 068 000
SEB, 9086	3,14	2027-12-28	6 093 395	6 306 575
			13 056 905	13 696 445

Kortfristig del av långfristig skuld 3 375 165 10 762 935

Skulder som förfaller senare än fem år
från balansdagen uppgår till 0kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	66 968	67 875
Förutbetalda hyror och avgifter	284 621	280 500
Revisionsarvode	30 000	30 000
Vatten	47 189	38 074
Värme	92 629	95 434
El	9 997	5 654
Avfall	11 301	10 963
Övrigt	0	1 204
	542 705	529 704

Not 13 Ställda Säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ivar Arnason
Ordförande

Jacinta Alves
Ledamot

Olle Faringer
Ledamot

Anya Persson
I form av suppleant istället för Sara Bohlin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Adersten
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

IVAR ARNASON

Styrelseledamot

Serienummer: be50b3cc6ef690[...]91d6e9b690a0e

IP: 213.89.xxx.xxx

2025-05-09 13:55:08 UTC



Olle Erik Hjalmar Faringer

Styrelseledamot

Serienummer: bf369257d958e2[...]48bdc7c3ca5b7

IP: 213.89.xxx.xxx

2025-05-09 15:55:16 UTC



ANYA PERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 35b3cc4dd73365[...]8aa2ef4699c79

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-05-10 09:18:56 UTC



Jacinta Alves

Styrelseledamot

Serienummer: e91dc9e0bb8c86[...]52666f63f944b

IP: 213.89.xxx.xxx

2025-05-11 09:48:30 UTC



Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: e963a79f8be28e[...]8ca002384f78d

IP: 46.227.xxx.xxx

2025-05-12 09:38:22 UTC



Penneo dokumentnyckel: Z8ET3-HG4HV-98C90-6ECLD-LIT7X-GZOPN

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.