

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Berglinge 1

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Berglinge 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 februari 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Södra 1:39 i Södertälje kommun den 30 juni 2014. Den totala bostadsrättsytan är 283 kvm och består av 4 lägenheter och 1 bostadsrättslokal.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Södra Stationsvägens Samfällighetsförening.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 2 418 000 kr, varav byggnadsvärdet är 1 718 000 kr och markvärdet är 700 000 kr. Värdeår är 1929.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades av Bolagsverket den 16 juni 2014.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 3 594 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Sunay Izgin	ordförande
Artan Davidhi	ledamot
Krister Zirath	ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Tomas Genc
REVECO Ekonomi

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 7 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	405	369	264	264
Resultat efter finansiella poster	16	-2	-71	-4
Soliditet (%)	40,5	39,9	39,8	40,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 409	1 283	911	911
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 661	8 765	8 869	8 973
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 661	8 765	8 869	8 973
Sparande per kvm (kr/kvm)	282	220	-25	211
Räntekänslighet (%)	6,1	6,8	9,7	9,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	514	495	487	393
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,5	98,4	97,7	97,7

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 i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 075 000	33 591	-406 661	-1 744	1 700 186
Disposition av föregående års resultat:		3 594	-5 338	1 744	0
Årets resultat				15 790	15 790
Belopp vid årets utgång	2 075 000	37 185	-411 999	15 790	1 715 976

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-412 000
årets vinst	15 790
	-396 210

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	3 594
i ny räkning överföres	-399 804
	-396 210

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	404 644	369 060
Övriga rörelseintäkter		68	9
Summa rörelseintäkter		404 712	369 069
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-191 650	-178 954
Övriga externa kostnader	4	-28 992	-31 133
Avskrivningar		-63 897	-63 897
Summa rörelsekostnader		-284 539	-273 984
Rörelseresultat		120 173	95 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		565	237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 947	-97 067
Summa finansiella poster		-104 382	-96 830
Resultat efter finansiella poster		15 790	-1 744
Årets resultat		15 790	-1 744

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 030 327	4 094 224
Summa materiella anläggningstillgångar		4 030 327	4 094 224
Summa anläggningstillgångar		4 030 327	4 094 224
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	190 494	153 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	13 572	13 274
Summa kortfristiga fordringar		204 066	167 124
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 033	451
Summa kassa och bank		3 033	451
Summa omsättningstillgångar		207 099	167 575
SUMMA TILLGÅNGAR		4 237 426	4 261 799

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 075 000	2 075 000
Fond för yttre underhåll		37 185	33 591
Summa bundet eget kapital		2 112 185	2 108 591
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-412 000	-406 661
Årets resultat		15 790	-1 744
Summa fritt eget kapital		-396 210	-408 405
Summa eget kapital		1 715 975	1 700 186
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 795 000	2 480 550
Summa långfristiga skulder		1 795 000	2 480 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	656 150	0
Leverantörsskulder		5 449	5 556
Skatteskulder		14 508	14 508
Övriga skulder		829	413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	49 515	60 586
Summa kortfristiga skulder		726 451	81 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 237 426	4 261 799

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	398 644	363 060
Elavgifter	6 000	6 000
	404 644	369 060

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Gemensamhetsanläggning	12 885	11 858
Reparationer	2 738	0
Fastighetsel	31 262	36 252
Uppvärmning	59 554	55 345
Vatten och avlopp	54 627	48 376
Avfallshantering	8 444	7 742
Försäkringskostnader	20 702	19 380
Övriga kostnader	1 438	0
	191 650	178 953

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	7 254	7 254
Revisionsarvode	0	3 125
Ekonomisk förvaltning	20 320	18 124
Bankkostnader	1 418	1 250
Övriga poster	0	1 380
	28 992	31 133

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 616 541	4 616 541
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 616 541	4 616 541
Ingående avskrivningar	-522 317	-458 420
Årets avskrivningar	-63 897	-63 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-586 214	-522 317
Utgående redovisat värde	4 030 327	4 094 224
Taxeringsvärden byggnader	1 718 000	1 718 000
Taxeringsvärden mark	700 000	700 000
	2 418 000	2 418 000

Markvärde ingår i anskaffningsvärdet med 715 145 kr.

Not 6 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 339	7 256
Avräkningskonto förvaltare	189 155	146 594
	190 494	153 850

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	8 766	8 430
Ekonomisk förvaltning	4 806	4 844
	13 572	13 274

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	5,25	2025-01-13	642 150	672 950
Stadshypotek	3,99	2026-06-30	1 309 000	1 337 000
Stadshypotek	1.65	2026-10-30	500 000	500 000
			2 451 150	2 509 950
Kortfristig del av långfristig skuld			-686 950	-2 039 350

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 29 400 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 686 950 kronor.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	8 086	9 659
Fjärrvärme	7 312	7 509
Vatten och avlopp	4 548	3 910
Sophämtning	2 141	1 240
El	4 107	4 370
Förutbetalda avgifter och hyror	23 321	33 898
	49 515	60 586

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 300 000	3 300 000
	3 300 000	3 300 000

Stockholm

Sunay Izgin
Ordförande

Artan Davidhi

Kristian Zirath

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Genc
Revisor
REVECO Ekonomi