

Årsredovisning

för

Brf Svea Torn

769611-9960

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Svea Torn 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2007-10-05.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-22.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Svea Artilleri 19 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 70 bostadsrätter samt två lokaler. Den totala boytan är 4 975 kvm och lokalytan 89 kvm. Föreningen disponerar 33 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

53 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
1 st	4,5 rum och kök
2 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har en byggförsäkring hos Gar-Bo Försäkringsbolag.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Svea Artilleri Garage Samfällighetsförening som ansvarar för drift och underhåll av garagesamfälligheten. I samfälligheten ingår även fastigheterna Svea Artilleri 15, 17, 18 och 20. Det totala antalet garageplatser är 117 st.

Föreningen är medlem i Starrbäckens garagesamfällighet (16 delägare) som bl.a. ansvarar för den yttre garageporten och infartsrampen fram till föreningens samfällighetsgarage.

Föreningen är medlem i Sopsug Starrbäckens Samfällighetsförening, (19 delägare) som ansvarar för områdets transport av hushållssopor via en sopsug från respektive fastighet till en gemensam sopavhämtningsplats på Löjtnantsgatan 25.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar sedan 2018 full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokal/garage är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokal/garage. Fastighetsavgiften för 2024 uppgick till 114 tkr och fastighetsskatten till 63 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 326 809 tkr varav byggnadsvärde är 141 568 tkr och markvärde 185 241 tkr. Värdeår är 2007. Föreningens garageplatser taxeras i Svea Artilleri Garage Samfällighetsförening.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Princip Redovisning AB sedan 2021-01-01.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Energibevakning AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar 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 fond för yttre underhåll skall ske årligen enligt underhållsplan vilket är i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Mårten Mohlin (ordförande)
Britt-Marie Ahrnell
Johan Bartoletti
Leo Korinth
Andreas von Schantz

Suppleanter:

Hans Friberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6(6) protokollförda sammanträden plus 1 konstituerande styrelsemöte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer:

MOORE Allegretto AB
Peter Johansson, ordinarie
Elias Haraldsson, suppleant

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en ny långsiktig underhållsplan med extern expertis.
- * En lathund inkluderande föreningens ordningsregler har skickats ut till samtliga medlemmar för underskrift med BankID.
- * Styrelsen har omförhandlat lån om 51 Mkr till 1 år med ränta på 2,68 med förfallodag 30/10-2025.
- * Ny matavfallssortering har införts i enlighet med Stockholm Stads nya riktlinjer.
- * Nya utomhus- och nödarmaturer med ledbelysning har installerats.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten fanns sedan start en 30-årig underhållsplan, som då fastigheten var ny, var mycket översiktlig. Under 2024 startade ett arbete med att uppdatera denna till en 50-årig plan baserat på fastighetens nuvarande skick.

I ett första utkast till denna som utgår från en fastighet i toppskick beräknas ett underhåll om cirka 8 Mkr för den närmaste 10-årsperioden. Största kostnader kan komma att handla om att modernisera hissar, se över/byta mjukfog i fasaden samt att impregnera och måla balkonger.

Kommande beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan komma att såväl uteslutas som senare- eller tidigareläggas.

2024 års avsättning baseras på den ursprungliga planen. Styrelsen finner ingen anledning att justera denna innan den nya planen är mer genomarbetad och beslutad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 98 medlemmar och vid årets slut 98. Antalet överlåtelse har varit 8 stycken (inkl 1 intern).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 677	4 156	3 778	3 759
Resultat efter finansiella poster	-950	-1 610	-838	-110
Soliditet (%)	77,80	77,72	78,09	78,40
Resultat exkl avskrivningar	702	-353	735	1 464
Skuldränta (%)	3,22	3,59	1,47	0,61
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	700	608	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 071	10 071	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 251	10 251	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	123	-15	0	0
Räntekänslighet (%)	14,65	16,85	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	183	183	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,30	66,11	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har sedan många år ett positivt kassaflöde och amorterar löpande av på lån. Resultat 2024 är 702 tkr före avskrivningar.

Den förlust som uppstår är efter avskrivningarna är mer av bokföringstekniskt karaktär och påverkar inte föreningens likviditet eller faktiska ekonomiska situation.

Styrelsen jobbar aktiv med att långsiktigt sörja för föreningens ekonomi. Genomförda avgiftshöjningar och lägre lånekostnader under 2025 kommer att ge ökat utrymme för det underhåll som kommer. Ett underhåll som dock fortsätter att öka avskrivningarna och därmed också bokförda förluster efter avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	189 405 000	3 716 225	-4 654 230	-1 609 630	186 857 365
Disposition av föregående års resultat:		197 513	-1 807 143	1 609 630	0
Årets resultat				-871 444	-871 444
Belopp vid årets utgång	189 405 000	3 913 738	-6 461 373	-871 444	185 985 921

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 461 373
årets förlust	-950 444
	-7 411 817

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	271 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-7 682 817
	-7 411 817

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 676 777	4 155 666
Övriga rörelseintäkter	2	7 480	422 215
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 684 257	4 577 881
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 097 551	-2 449 437
Övriga externa kostnader	4	-263 886	-164 988
Personalkostnader	5	-107 677	-107 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 573 398	-1 573 398
Summa rörelsekostnader		-4 042 512	-4 295 500
Rörelseresultat		641 745	282 381
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114 605	29 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 706 794	-1 921 888
Summa finansiella poster		-1 592 189	-1 892 011
Resultat efter finansiella poster		-950 444	-1 609 630
Resultat före skatt		-950 444	-1 609 630
Årets resultat		-950 444	-1 609 630

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	233 362 949	234 892 839
Inventarier, verktyg och installationer	8	261 045	304 553
Summa materiella anläggningstillgångar		233 623 994	235 197 392
Summa anläggningstillgångar		233 623 994	235 197 392
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		804 644	876 023
Övriga fordringar		91	15 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	358 313	336 164
Summa kortfristiga fordringar		1 163 048	1 227 821
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 173 220	3 992 923
Summa kassa och bank		4 173 220	3 992 923
Summa omsättningstillgångar		5 336 268	5 220 744
SUMMA TILLGÅNGAR		238 960 262	240 418 136

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		189 405 000	189 405 000
Fond för yttre underhåll		3 913 738	3 716 225
Summa bundet eget kapital		193 318 738	193 121 225
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 461 373	-4 654 230
Årets resultat		-950 444	-1 609 630
Summa fritt eget kapital		-7 411 817	-6 263 860
Summa eget kapital		185 906 921	186 857 365
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	51 000 000	51 000 000
Leverantörsskulder		602 802	922 041
Skatteskulder		13 550	23 390
Övriga skulder		22 781	22 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 414 208	1 592 565
Summa kortfristiga skulder		53 053 341	53 560 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 960 262	240 418 136

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		641 745	282 380
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 573 398	1 573 398
Erhållen ränta		114 605	29 877
Erlagd ränta		-1 890 385	-1 767 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		439 363	118 107
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		71 379	-99 530
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 606	-283 502
Förändring av leverantörsskulder		-319 239	375 648
Förändring av kortfristiga skulder		-4 600	160 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten		180 297	270 885
Årets kassaflöde		180 297	270 885
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 992 923	3 722 037
Likvida medel vid årets slut		4 173 220	3 992 922

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättföreningars årsredovisningar.

Sedan 2020 klassificeras skulder till kreditinstitut som kortfristiga då lånet har villkorsändringsdag nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Förbättringsarbeten	10-50 år
Inventarier	5 år

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.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

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 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 480 348	3 026 396
Hyror lokaler	263 083	249 977
Hyror garage och parkeringsplatser	891 065	780 780
Elintäkter laddstolpar (Easy Charging)	10 201	10 022
Övriga intäkter	18 617	25 688
Värmeavgifter garagesamfälligheten	0	52 488
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	13 463	10 314
Försäkringsersättning	0	299 719
Ersättning elstöd	0	119 796
Övriga rörelseintäkter	1 000	2 700
Ersättning FNI	6 480	0
	4 684 257	4 577 880

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	104 839	93 195
Trädgårdsskötsel	30 515	35 292
Städkostnader	80 197	71 793
Hyra av entrémattor	14 172	13 312
Snöröjning/sandning	0	1 141
Hisskostnader	60 579	19 806
Gemensamhetsanläggning	202 862	231 785
Reparationer & underhåll	186 791	462 462
Fastighetsel	427 388	512 591
Uppvärmning	316 761	270 000
Vatten och avlopp	180 405	145 556
Avfallshantering	61 279	59 053
Försäkringskostnader	25 481	97 959
Självrisker	15 907	0
Bredband	86 310	83 160
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	177 164	174 294
Vidarefakturerade kostnader	0	4 273
Serviceavtal ventilation	64 213	61 766
Övriga fastighetskostnader	62 687	38 511
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	73 487
	2 097 550	2 449 436

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto	5 700	5 700
Föreningsmöten/styrelsemöten	1 368	420
Revisor	24 062	20 552
Ekonomisk förvaltning	85 694	83 253
Bankkostnader	4 985	4 480
Administration	32 863	26 309
Förbrukningsinv/förbrukningsmaterial	1 214	313
Överlåtelse-/pantnoterings-/andrahandsavgift	29 000	23 961
Kundförlust	79 000	0
	263 886	164 988

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	85 000	85 000
Sociala kostnader	22 677	22 677
	107 677	107 677

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader lån	1 706 472	1 921 813
Övriga räntor	322	75
	1 706 794	1 921 888

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 926 575	172 926 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 926 575	172 926 575
Ingående avskrivningar	-16 648 678	-15 118 788
Årets avskrivningar	-1 529 890	-1 529 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 178 568	-16 648 678
Utgående redovisat värde	154 748 007	156 277 897
Taxeringsvärden byggnader	141 568 000	141 568 000
Taxeringsvärden mark	185 241 000	185 241 000
	326 809 000	326 809 000
Bokfört värde byggnader	154 748 007	156 277 797
Bokfört värde mark	78 614 942	78 614 942
	233 362 949	234 892 739

2023 års ingående avskrivning och årets avskrivning är justerad jämfört med fg års årsredovisning.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	435 077	435 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 077	435 077
Ingående avskrivningar	-130 524	-87 016
Årets avskrivningar	-43 508	-43 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 032	-130 524
Utgående redovisat värde	261 045	304 553

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Värmeintäkt garagesamfällighetsföreningen	0	52 488
Försäkringsersättning	0	264 169
Upplupen ränteintäkt placeringskonto	17 454	19 507
Förutbetald ränta banklån	340 859	0
	358 313	336 164

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,760	2025-10-30	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek	2,680	2025-10-30	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek	2,610	2025-10-30	17 000 000	17 000 000
			51 000 000	51 000 000

Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	239 473	423 064
Förutbetalda avgifter och hyror	1 174 736	1 169 502
	1 414 209	1 592 566

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	63 180 000	63 180 000
	63 180 000	63 180 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mårten Mohlin
Ordförande

Johan Bartoletti
Ledamot

Britt-Marie Ahrnell
Ledamot

Leo Korinth
Ledamot

Andreas Von Schantz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2025



Brf Svea Torn ÅR 2024 sign.pdf

(147548 byte)
SHA-512: 25d02bc9ef96b5c2e04bcc35459a6e3e12cbc
513863728939cec3ce71e063a18518048c34141f81b8d6
439059003c3b3ac550191f4e22ee06712e20cfb4d0853

Underskrifter

2025-04-09 08:45:40 (CET)



Andreas von Schantz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 17:41:07 (CET)



Britt-Marie Ahnrell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 16:23:57 (CET)



Johan Giovanni Douglas A Bartoletti

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 09:28:01 (CET)



Leo Korinth

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 19:43:12 (CET)



Mårten Mohlin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 20:15:42 (CET)



Erik Peter Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Svea Torn

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c896733f71f907a0c3fd639346413acf9e296f53f9143e606b4196b82522b74b1c2ff6b1b91980cb50e00c7e779d27e18ad9cac98df6041b245a00a2d16d535d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.