

Brf Modellen 5

Organisationsnummer 702002-9349

Årsredovisning 2024

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning
för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1973-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1979-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning Modellen 5.
Fastigheten är byggd 1904-1906.
Föreningen äger sin mark.
Total boyta 2686 kvm. Total yta 3158.
Uppvärmning sker med fjärrvärme.
Fastigheten är försäkrad genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Taxeringsvärde 127 599 000 kr.

Lägenheter

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.
Föreningen upplåter 7 lokaler med hyresrätt.

Under året har 3 lägenheter överlåtit.

Styrelsen

Johan Munters	Ordförande
Tore Asplund	Kassör
Helene Löfgren	Sekreterare
Klas Lundgren	Ledamot
Anton Konechny	Ledamot

Vilhelm Burevik Sandberg	Suppleant
Emma Jungerth	Suppleant

Revisor

Jörgen Johansson

Revisorssuppleant

Lukas Nässil

Valberedning

Janet Konechny
Annette Frost

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under 2024

En större uthyrningslokal i föreningen bytte under året hyregäst.
För att få lokalen i uthyrningsbart skick genomfördes under 2024 en renovering av lokalen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2024.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.
Ett arbete att uppdatera underhållsplanen för nästa period har startat.

Nedanstående åtgärder har genomförts:	År
Renovering av uthyrningslokal	2024
Renovering av sop- & cykelrum	2021
Byte av radiatorventiler/termostater	2021
Renovering trapphus	2020
Reling av avloppsstammar	2019
Fönsterrenovering	2017
Ventilationskontroll (OVK)	2017
Låsbyte	2016
Ventilation tvättstuga och källare	2014
Byte av tak	2012
Skorstenskronor - förstärkningsgjutning	2011
Ny värmeväxlare	2007
Fönsterrenovering	2005
Innergårdsrenovering	2000
Fasadrenovering	1999

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning har utförts av styrelsen,
Fastighetsskötsel av POS Fastighetsvård AB.
Bokföring och avgiftsavisering av Asplund HB.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 859	1 870	1 830	1 816
Resultat tkr	-415	-194	204	145
Soliditet %	32	37	38	36
Årsavgift/kvm upplåten bostadsrätt	492	492	492	492
Årsavgift/kvm upplåten bostadsrätt				
Årsavgifternas andel av totala %	28	26	27	27
Elkostnad/kvm upplåten bostadsrätt	36	31	57	35
Värmekostnad/kvm upplåten bostadsrätt	205	188	158	159
Vattenkostnad/kvm upplåten bostadsrätt	46	37	24	28
Skuldsättning/ kvm upplåten bostadsrätt	2 980	2 776	2 794	2 999
Sparande/ kvm total yta	11	63	189	168
Räntekänslighet %	6,1	5,6	5,7	6,1

Sparande - årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll.

Räntekänslighet - lån delat med årsavgifter.

Uppllysning vid förlust

En lokalhyresgäst sedan 50 år tillbaks i tiden lämnade lokalen vid årsskiftet 2023/2024. Lokalen var i betydligt sämre skick än befarat vilket merförde behov av en mer omfattande renovering av främst golv/grund samt elinstallation och delvis avlopp och två gamla vattensador i lokalen för att få den i uthyrningsbart skick. Konsekvensen blev att föreningen under 2024 inte uppbar någon intäkt från lokalen samt upptog ett nytt lån för att finansiera renoveringen. I december 2025 tillträdde en ny hyresäst lokalen som även denna investerat både pengar och tid för att utveckla lokalen. Från 2025 innebär det att lokalhyresintäkten från lokalen ökar med 300% jämfört med tidigare hyresavtal, vilket motsvarar 270.000 kr om året. Avskrivning av renoveringen sker under 25 år. Från 2024 till 2025 har räntan minskat med ca 30% från den högsta nivån som föreningen hade under 2024.

Styrelsen följer kostnadsutvecklingen noga och ser kontinuerligt över behovet av avgiftshöjningar för att möta fortsatt framtida prisökningar/inflation.

Förändring av eget kapital	Belopp 2023-12-31	Disponering av	Resultat	Belopp 2024-12-31
		föregående års resultat	2024	
Insatser	4 636 942			4 636 942
Fond, yttre underhåll	368 259	8 455		376 714
Balanserat resultat	119 268	-202 685		-83 417
Årets resultat	-194 230	194 230	-415 356	-415 356
Eget kapital	4 930 239	0	-415 356	4 514 883

Resultatdisposition

Till föreningens stämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-415 356
Balanserat resultat	-83 417
Totalt	-498 773

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttrefond enligt stadgar	-8 455
Balanseras i ny räkning	-507 228

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		1 858 827	1 870 402
Summa rörelsens intäkter		1 858 827	1 870 402
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-1 020 809	-946 741
Underhåll	4	-287 696	-215 881
Övriga externa kostnader	5	-254 073	-241 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-402 165	-394 502
Summa rörelsens kostnader		-1 964 743	-1 798 417
Rörelseresultat		-105 916	71 985
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 264	19 266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 704	-285 481
Summa finansiella poster		-309 440	-266 215
Resultat efter finansiella poster		-415 356	-194 230
Resultat före skatt		-415 356	-194 230
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-415 356	-194 230

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	12 685 964	12 084 408
Inventarier	7	40 063	60 096
		12 726 027	12 144 504
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		12 728 827	12 147 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar avgifter		410 776	348 979
Skattefordringar		3 876	-
Övriga fordringar		7 171	18 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 029	21 058
		527 852	388 569
Kassa och bank		797 930	664 146
Summa omsättningstillgångar		1 325 782	1 052 715
SUMMA TILLGÅNGAR		14 054 609	13 200 019

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		4 636 942	4 636 942
Yttrefond		376 714	368 259
		5 013 656	5 005 201
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-83 417	119 269
Årets resultat		-415 356	-194 230
		-498 773	-74 961
Summa eget kapital		4 514 883	4 930 240
Obeskattade reserver			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 005 000	7 455 000
Summa långfristiga skulder		8 005 000	7 455 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		345 465	69 257
Övriga skulder		19 009	5 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 170 252	740 245
Summa kortfristiga skulder		1 534 726	814 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 054 609	13 200 019

Kassaflödesanalys	2024	2023
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 858 827	1 870 402
Ökning av kortfristiga skulder	719 947	-
Minskning av kortfristiga fordringar	-	99 303
Ökning av lån	600 000	-
	3 178 774	1 969 705
Utbetalningar		
Rörelsekostnader	1 562 578	1 403 915
Investeringar	983 688	-
Finansiella kostnader	309 440	266 214
Amortering lån	50 000	50 000
Minskning av kortfristiga skulder	-	61 653
Ökning av kortfristiga fordringar	139 284	-
	3 044 990	1 781 782
Årets förändring av likvida medel	133 784	187 923
Likvida medel vid årets början	664 146	476 223
Likvida medel vid årets slut	797 930	664 146

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper*

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

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Not 2 Rörelseintäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgift	1 320 972	1 320 972
Hyra lokaler	439 741	538 484
Överlåtelse- & pantsättningsavgifter	9 189	3 071
Avgift uthyrning	3 867	7 875
Skadestånd	85 058	-
Summa	1 858 827	1 870 402

Not 3 Drift

Förbrukningsmaterial	798	69
El	96 863	83 726
Uppvärmning	550 115	504 547
Vatten & Avlopp	123 824	98 529
Sophämtning	23 536	20 713
Tidningshämtning	4 201	5 963
Sotning	-	50 000
Städning	82 403	49 251
Snöskottning	10 000	10 000
Trädgårdsskötsel	7 998	-
Fastighetsskötsel	59 443	62 411
Kabel Tv	11 456	10 874
Bredband	50 172	50 658
Summa	1 020 809	946 741

Not 4 Underhåll

Gården	9 415	100 925
Källare	109 618	5 117
Tvättstuga	5 818	9 171
Lägenheter	-	49 778
Lokaler	117 888	3 600
Hiss	27 383	19 790
Trapphus	13 199	27 500
Tak	4 375	-
Summa	287 696	215 881

Not 5 Övriga externa kostnader

Administration	43 221	36 768
Försäkring	50 653	50 381


Fastighetsskatt		78 180	76 838
Bransch avgifter		5 681	5 460
Juridiska tjänster		12 500	-
Styrelse omkostnader		63 838	71 846
Summa		254 073	241 293
Not 6 Byggnad och mark		2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde		17 938 715	17 938 715
Inköp		983 688	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		18 922 403	17 938 715
Ingående avskrivningar		-5 854 307	-5 511 519
Årets avskrivningar		-382 132	-342 788
Utgående ackumulerade avskrivningar		-6 236 439	-5 854 307
Redovisat värde		12 685 964	12 084 408
Mark ingår med		723 000	723 000
Taxeringsvärde		127 599 000	106 340 000
I taxeringsvärdet ingår mark med		73 000 000	73 000 000
Not 7 Inventarier			
Ingående anskaffningsvärde		884 656	884 656
Inköp		-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		884 656	884 656
Ingående avskrivningar		-824 560	-772 846
Årets avskrivningar		-20 033	-51 714
Utgående ackumulerade avskrivningar		-844 593	-824 560
Redovisat värde		40 063	60 096
Not 8 Skulder till kreditinstitut			
Långivare	Räntesats	Lånebelopp	Nästa års amortering
SEB	3,04	3 000 000	-
SEB	3,07	3 000 000	-
SEB	3,07	905 000	50 000
SEB	3,00	500 000	-
SEB	3,02	600 000	-
Summa		8 005 000	50 000
Not 9 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		8 373 000	8 373 000
Summa		8 373 000	8 373 000

Stockholm 250525


Johan Munters
Ordförande

Tore Asplund
Kassör


Helene Löfgren
Sekreterare


Anton Konechny
Ledamot


Klas Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 maj


Jörgen Johansson
Revisor

Redovisningsberättelse

Till årsmötet i Modellen 5, organisationsnummer 702002-9349, rapport om årsredovisningen 2024 har jag granskat årsredovisningen för Modellen 5.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätthålla en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revision väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig det beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättat årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Modellen 5 för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

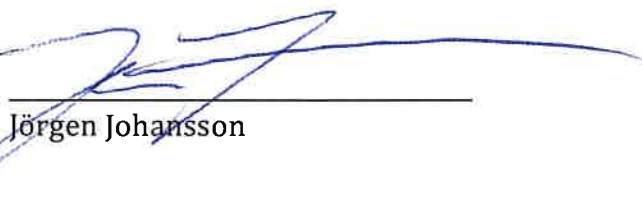
Revisorns ansvar

Mitt ansvar är med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsmaterial jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i maj 2025



Jörgen Johansson