

Årsredovisning
för
Brf Långreven 16
716417-9157

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Långreven 16 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Långreven 16, bebyggdes 1930. Föreningen registrerades 1982-11-01. Fastigheten är belägen på Metargatan 9, Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 34 lägenheter. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

32 stycken	1 rum och kök,
2 stycken	2 rum och kök

Total bostadsyta: 1 167 m²

Total lokalyta: 5 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i IF.

Gemensamma utrymmen

Till föreningens gemensamma utrymmen hör tvättstuga, hobbyrum, trapphus, cykelförråd, vädringsbalkonger, källar- och vindsförråd samt trädgården.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av AB Energibevakning. Lokalvården har utförts av Jannis O Vassilis Corner HB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov kommande år.

Planerade underhållsåtgärder

Byte av undercentral

Takreivering

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Injustering värmesystem	2024
Dränering och återställande av utemiljö	2018
Renovering av hiss	2017
Renovering av fönster och fönsterdörrar	2015
Renovering av tvättstuga inkl. ny tvättmaskin	2011
Spolning av stamledningar	2009
Byte av elstammar	2003
Fasadrenovering	2001

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört periodiskt underhåll för ca 470 000 kronor, vilket består av injustering av värmesystemet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början och slut var antalet medlemmar 46 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Peter Bengtsson Knochenhauer Lisa Cinthio Christian Crusius	Ordförande Ledamot Ledamot
Suppleant	Eva Sundström Frans Elinder	
Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-12.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 268	1 255	1 038	1 046	1 056
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-496	-32	-171	51	59
Kassalikviditet (%)	37,67	51,68	291,88	495,06	315,60
Soliditet (%)	52,09	58,76	59,83	62,90	61,32
Skuldränta (%)	4,98	4,70	1,54	1,22	1,23
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	951	951	792	792	784
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 462	1 462	1 462	1 462	1 462
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 468	1 468	1 468	1 468	1 468
Sparande per kvm (kr/kvm)	40	34	-84	134	147
Räntekänslighet (%)	1,54	1,54	1,85	1,85	1,87
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	465	449	467	342	336
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,51	88,41	89,42	84,89	83,27

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024, vilket beror på höga underhållskostnader (injustering av värmesystem). Enligt budget väntas kassaflödet vara positivt under 2025. Styrelsen gör bedömningen att underskottet för 2024 inte har någon påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 032 226	2 512 448	516 169	-2 005 627	-31 983	3 023 233
Avsättning yttre UH fond			157 000	-157 000		0
Omföring av föregående års resultat:				-31 983	31 983	0
Årets resultat					-495 961	-495 961
Belopp vid årets utgång	2 032 226	2 512 448	673 169	-2 194 610	-495 961	2 527 272

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 194 610
årets förlust	-495 961
	-2 690 571
behandlas så att	
stagdeenlig reservering fond för yttre underhåll	157 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-470 762
i ny räkning överföres	-2 376 809
	-2 690 571

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	1 268 010	1 255 123
Summa rörelseintäkter		1 268 010	1 255 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 460 358	-990 783
Övriga externa kostnader		-107 106	-104 459
Personalkostnader	4	-39 426	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-72 318	-72 318
Summa rörelsekostnader		-1 679 208	-1 206 986
Rörelseresultat		-411 198	48 137
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		550	399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 313	-80 519
Summa finansiella poster		-84 763	-80 120
Resultat efter finansiella poster		-495 961	-31 983
Resultat före skatt		-495 961	-31 983
Årets resultat		-495 961	-31 983

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

3 976 333

4 048 651

Summa materiella anläggningstillgångar

3 976 333

4 048 651

Summa anläggningstillgångar

3 976 333

4 048 651

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

10 342

Övriga fordringar

5 751

4 582

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

88 570

86 182

Summa kortfristiga fordringar

94 321

101 106

Kassa och bank

Kassa och bank

7

781 400

995 632

Summa kassa och bank

781 400

995 632

Summa omsättningstillgångar

875 721

1 096 738

SUMMA TILLGÅNGAR

4 852 054

5 145 389

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 544 674

4 544 674

Fond för yttre underhåll

673 169

516 169

Summa bundet eget kapital

5 217 843

5 060 843

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 194 610

-2 005 627

Årets resultat

-495 961

-31 983

Summa fritt eget kapital

-2 690 571

-2 037 610

Summa eget kapital

2 527 272

3 023 233

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

8

1 713 645

1 713 645

Leverantörsskulder

226 115

88 414

Skatteskulder

8 038

6 744

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

376 984

313 353

Summa kortfristiga skulder

2 324 782

2 122 156

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 852 054

5 145 389

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-495 961

-31 983

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

72 318

72 318

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

-423 643

40 335

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

6 785

-9 307

Förändring av leverantörsskulder

137 701

25 191

Förändring av kortfristiga skulder

64 924

45 661

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-214 233

101 880

Årets kassaflöde

-214 233

101 880

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

995 632

893 753

Likvida medel vid årets slut

781 399

995 633

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, samt BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revision.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 101 347 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

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	1 109 640	1 109 640
Gemensamhetsel	58 042	71 328
Tillägg bredband	55 080	55 080
Övriga intäkter	10	24
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 193	8 896
Avgift andrahandsuthyrning	36 046	10 155
	1 268 011	1 255 123

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	55 535	89 933
Periodiskt underhåll	470 762	0
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	92 170	93 100
Uppvärmningskostnad	312 116	287 161
Vatten- och avloppsavgifter	87 190	78 173
Elavgifter	146 080	160 893
Renhållning	63 196	51 908
Förbrukningsmaterial	4 382	10 499
Fastighetsförsäkringar	56 373	52 393
TV, bredband och telefoni	113 197	110 347
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	57 770	56 376
Rengöring vent, brandskydd	1 587	0
	1 460 358	990 783

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
	39 426	39 426

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 794 088	5 794 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 794 088	5 794 088
Ingående avskrivningar	-2 470 889	-2 398 571
Årets avskrivningar	-72 318	-72 318
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 543 207	-2 470 889
Mark	725 452	725 452
Utgående värde mark	725 452	725 452
Utgående redovisat värde	3 976 333	4 048 651
Taxeringsvärden byggnader	16 235 000	16 235 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	36 000 000
	52 235 000	52 235 000
Bokfört värde byggnader	3 250 881	3 323 199
Bokfört värde mark	725 452	725 452
	3 976 333	4 048 651

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 52 000 000 kr, lokaler 235 000 kr

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 378 300	4 378 300
	4 378 300	4 378 300
Panbrev i eget förvar: 215 000 kr		

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea checkräkningskonto	758 215	972 868
Nordea sparkonto företag	23 185	22 764
	781 400	995 632

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	4,198	3 mån	913 645	913 645
Swedbank Hypotek AB	4,059	3 mån	800 000	800 000
			1 713 645	1 713 645
Kortfristig del av långfristig skuld			1 713 645	1 713 645

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 713 645 kr, förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Bengtsson Knochenhauer
Ordförande

Lisa Cinthio
Ledamot

Christian Crusius
Ledamot

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

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende