

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Balustraden 3

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 Balustraden 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnad

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 1 februari 2016 och har sitt säte i Stockholms kommun. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Stockholm Balustraden 3. Fastighetens byggnadsår är 1942 med värdeår 2017 och består av 1 huskropp med 27 lägenheter och har adressen Arkadvägen 14 och 16 i Stockholm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetens totalyta är enligt ekonomisk plan 1 162 kvm, varav 1 162 kvm avser lägenhetsyta.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 augusti 2023.

Lägenhetsfördelning

8 st	1 rum och kök
17 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 57 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 000 000 kr och markvärdet är 19 000 000 kr. Värdeår är 2017.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Från 2025-03-24 finns även avtal tecknat med Fastum AB gällande teknisk förvaltning.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Länsförsäkringar vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

Yttre fond

Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll ska anpassas utifrån föreningens upprättade underhållsplan. Om underhållsplan inte är upprättad ska föreningen årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Antalet anställd

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kristina Elmström Eurén Julia Engel Elin Blomdahl	Ordförande Sekreterare
Suppleant	Hedvig Pettersson Viktoria Arkstig	
<u>Revisor</u>	David Walman, Rävissor AB Morten Olsen, Rävissor AB	Ordinarie Suppleant

David Walman har slutat sin anställning hos Rävissor under 2025. Jonas Lind Bertéusen träder in istället som påskrivande revisor.

Valberedning

Kristina Elmström Eurén
Viktoria Arkstig

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi jobbat med att justera in fjärrvämesystemet och sänkt temperaturen i fjärrvärmecentralen efter att ha installerat puckar som mäter temperatur och luftfuktighet i tre referenslägenheter och sett att inomhus temperaturen varit väldigt hög och då fjärrvärmekostnaden är vår näst största kostnadspost och de gjorde en större prishöjning vid årsskiftet 23/24 ville vi göra vad vi kunde för att hålla nere den kostnaden och beslutade att acceptera 20 grader som en lägsta temperatur i lägenheterna och ligga så nära där som möjligt vid kallare perioder.

I Oktober var det villkorsändring för två lån om ca 4,5 Mkr respektive 5 Mkr som varit bundna i ett år sen tidigare med ränta 4,87%. Dessa beslutades på möte nr 53 att bindas på 3 respektive 2 år och då med nya räntor 2,81% (4,5 Mkr) samt 2,82% (5Mkr).

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 38 medlemmar.

Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren.

Vid en föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 258	1 121	943	953
Resultat efter finansiella poster	-612	-676	-664	-538
Soliditet (%)	84,1	84,0	84,0	84,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 060	944	798	798
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 480	13 611	13 682	13 715
Sparande per kvm (kr/kvm)	89	34	44	153
Räntekänslighet (%)	12,7	14,4	17,2	17,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	192	175	163	165
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,9	97,1	98,0	97,3

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.

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade drift- och räntekostnader och höga avskrivningskostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på höga avskrivningskostnader.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån sjunka något vilket kommer påverka föreningens likviditet positivt.

Föreningen planerar inte att höja avgiften ytterligare eftersom det gjorts under 2023 och 2024.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Underhålls-	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	87 570 000	570 593	-3 514 539	-675 615	83 950 439
Disposition av föregående					
års resultat:		171 000	-846 615	675 615	0
Årets resultat				-611 870	-611 870
Belopp vid årets utgång	87 570 000	741 593	-4 361 154	-611 870	83 338 569

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-4 361 155
årets förlust	-611 870
	-4 973 025

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	171 000
i ny räkning överföres	-5 144 025
	-4 973 025

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	1 257 731	1 120 943
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 661
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 257 731	1 129 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-402 519	-380 078
Övriga externa kostnader	5	-81 327	-71 032
Personalkostnader	6	-35 483	-35 483
Avskrivningar		-715 227	-715 227
Summa rörelsekostnader		-1 234 556	-1 201 820
Rörelseresultat		23 174	-72 216
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 864	643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-636 908	-604 042
Summa finansiella poster		-635 044	-603 399
Resultat efter finansiella poster		-611 870	-675 615
Resultat före skatt		-611 870	-675 615
Årets resultat		-611 870	-675 615

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	98 748 816	99 464 043
Summa materiella anläggningstillgångar		98 748 816	99 464 043
Summa anläggningstillgångar		98 748 816	99 464 043
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	365 468	461 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 157	41 554
Summa kortfristiga fordringar		403 625	503 001
Summa omsättningstillgångar		403 625	503 001
SUMMA TILLGÅNGAR		99 152 441	99 967 044

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 570 000	87 570 000
Fond för yttre underhåll		741 593	570 593
Summa bundet eget kapital		88 311 593	88 140 593
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 361 155	-3 514 539
Årets resultat		-611 870	-675 615
Summa fritt eget kapital		-4 973 025	-4 190 154
Summa eget kapital		83 338 568	83 950 439
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 363 614	3 147 250
Summa långfristiga skulder		12 363 614	3 147 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 299 650	12 668 414
Leverantörsskulder		48 773	39 965
Övriga skulder		0	236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	101 836	160 740
Summa kortfristiga skulder		3 450 259	12 869 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 152 441	99 967 044

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-611 870

-675 614

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

715 227

715 227

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

103 357

39 613

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

2 650

-14 861

Förändring av kortfristiga skulder

-50 334

32 552

Kassaflöde från den löpande verksamheten

55 673

57 304

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-152 400

-83 100

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-152 400

-83 100

Årets kassaflöde

-96 727

-25 796

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

453 030

478 827

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

356 303

453 031

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 231 599	1 096 454
Betalningspåminnelse	240	60
Avgift andrahandsupplåtelse	19 986	16 844
Hysesint, övr objekt ej moms	5 846	7 548
Öres- och kronutjämning	61	36
	1 257 732	1 120 942

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten samt bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övr ej momspl ers. och intäkt	0	5 270
Elprisstöd	0	3 391
	0	8 661

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	28 958	28 335
Trädgårdsskötsel	11 545	11 074
Städning grundavtal	36 216	36 608
Städdagar	0	711
Fastighetsel	34 479	34 851
Fjärrvärme	156 829	145 443
Vatten- och avlopp	31 511	22 906
Avfallshantering	16 675	15 296
Fastighetsförsäkring	26 604	25 109
Bredband	40 140	40 140
Reparationer	19 562	19 606
	402 519	380 079

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode extern revisor	19 375	17 675
Ek förvaltning	54 533	50 500
Avgifter Bolagsverket	800	800
Förbrukningsmaterial	689	1
Föreningsstämma/medlemsmöten	1 000	400
Medlem/föreningsavg, avdragsg	4 930	0
Övr ext kostnader	0	1 656
	81 327	71 032

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	27 000	27 000
Sociala avgifter på arvoden	8 483	8 483
	35 483	35 483

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 522 686	71 522 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 522 686	71 522 686
Ingående avskrivningar	-4 350 762	-3 635 535
Årets avskrivningar	-715 227	-715 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 065 989	-4 350 762
Mark	32 292 119	32 292 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 292 119	32 292 119
Utgående redovisat värde	98 748 816	99 464 043

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 590	8 417
Avräkningkonto	356 304	453 030
Andra kortfristiga fordringar	574	0
	365 468	461 447

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 32714676	2,81	2027-11-09	4 504 500	4 596 900
SBAB 32714609	3,33	2025-07-09	3 147 250	3 147 250
SBAB 32714595	3,47	2029-07-16	3 068 570	3 100 042
SBAB 32831125	2,82	2026-11-09	4 942 944	4 971 472
			15 663 264	15 815 664

Kortfristig del av långfristig skuld	-3 299 650	-12 668 414
--------------------------------------	------------	-------------

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 152 400 kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 147 250 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen el	3 195	2 967
Upplupet vatten	7 898	6 327
Upplupen sophantering	3 870	3 605
Upplupen värme	18 265	22 774
Upplupet revisionsarvode	19 300	19 300
Förutb hyror/avgifter	49 308	105 768
	101 836	160 741

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	19 600 000	19 600 000
	19 600 000	19 600 000

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Kristina Elmström Eurén
Ordförande

Julia Engel

Elin Blomdahl

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

Jonas Lind Bertéusen
Revisor
Rävisor AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Balustraden 3**, org.nr 769631-6129

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Balustraden 3 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2). Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga fel, oavsett om dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om årsredovisningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

Revisionens omfattning

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Vi har undersökt – på prov – underlag för belopp och annan information samt bedömt de redovisningsprinciper som tillämpats och styrelsens uppskattningar vid upprättandet av årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalande

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningarna.

Rapport om andra krav enligt lagar och stadgar

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposition av föreningens resultat och förvaltningen enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till resultatdisposition och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Uttalanden

Vi tillstyrker

- att föreningsstämman disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen, och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 3 maj 2025

Jonas Lind Bertéusen

Revisor

Rävisor AB