

Signera Årsredovisning 2024 BRF Trädet 7

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 168-arsredovisning-2024-brf-tradet-7.pdf

Size: 219932 byte

Hash value SHA256:

b21385108d9e46beaf44046a74d9da8b7e8f57a5b62104846a7f6d13e3f3e59f

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 4:

DAVID SÖDERGREN

Signerat med BankID 2025-03-04 09:58 Ref: 01956060-e0b8-7bc0-bc6f-1590d3b2d93b

Per Ola Dahl

Signerat med BankID 2025-03-04 13:09 Ref: 0195610f-a70e-7675-a9c6-ea7ba923a0e9

CAMILLA SUNDSTRÖM

Signerat med BankID 2025-03-07 09:48 Ref: 01956fca-e696-7891-9ee9-f5de76e143d9

Anders Emil Klaxman

Signerat med BankID 2025-03-12 18:35 Ref: 01958b6d-3e73-7408-bbcf-32e0a2f62f1a

Årsredovisning

för

BRF Trädet 7

769609-0773

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Trädet 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-07 hos Bolagsverket. Föreningens mark är upplåten genom äganderätt.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solna Trädet 7	2003	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 225 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
4	6	10	1	0	0

Parkering

- 4 stycken parkeringsplatser på gården
- 8 stycken parkeringsplatser på husets framsidan
- Cykelparkering på gården

Förvaltning

- Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB
 - Ekonomisk förvaltning
 - Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts i egen regi.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till och med 2050.

Övriga avtal

Bredband	Telenor
Trappstädning	Polarstäd
Fjärrvärmeleverantör	Norrenergi
Service och kontroll av fjärrvärmeanläggning	Energisparkonsult AB
El	Vattenfall
Sophämtning	Suez
Snöröjning mark	Habitek Utemiljö AB
VA	Solna Vatten AB
Service Tvättstuga	Söderkyl AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har ett utrymme i källaren renoverats och bland annat gjorts om till barnvagnsförråd. Träden i föreningens trädgård har beskurits. Vårstädning och höststädning har ägt rum.

Under 2024 erhöll föreningen ett negativt resultat framförallt på grund av avskrivningar som påverkar resultatet, fortsatt höga räntekostnader, ökade kostnader för värme och vatten samt de renoveringar som föreningen genomförde under 2024.

Föreningen höjde avgiften med 10% från 1 januari.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 stycken. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Av föreningens medlemslägenheter har två överlåtits under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrningar. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsemöten under året.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per Ola Dahl	Ledamot	Ordförande
David Södergren	Ledamot	
Henrik Johansson	Ledamot	(avgått under året på grund av flytt)
Camilla Sundström	Ledamot	

Revisor

Emil Klaxman	Revisor	(Intern)
--------------	---------	----------

Valberedning

Valberedningen inför 2024 års ordinarie stämma har utgjorts av Mia Säll och Camilla Sundström.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 april 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 034	944	848	799	805
Resultat efter finansiella poster	-177	-508	-1 835	-926	51
Soliditet (%)	21,2	23,0	27,3	46,4	50,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	802	734	662	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	3 459	3 477	3 775	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta	3 459	3 477	3 775	0	0
Sparande per kvm (kr)	96	81	112	0	0
Räntekänslighet (%)	4	5	5	0	0
Energikostnad (kr)	244	204	189	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	95	95	95	0	0

Nettoomsättning

Nettoomsättning visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten.

Årsavgifter och upplysning vid förlust

Från och med januari 2024 höjdes avgifterna, inklusive parkeringsavgifterna med 10% på grund av kommande renoveringar, driftskostnader och ökade räntekostnader. Från och med januari 2025 höjdes avgifterna, inklusive parkeringsavgifterna med 5% på grund av räntekostnader, energi och elkostnader.

Lån

Föreningen har 3 st lån hos Stadshypotek AB om sammanlagt 4 262 000 kr vilket utgår i not 9.

Uppgiftsskyldighet

Kommande år bedöms att föreningens elstigar behöver ses över samt byte av termostater och injustering av värmen. I nuläget vet vi inte hur omfattande kostnaderna dessa renoveringar blir och därmed har föreningen inte hela kostnadsbilden klar.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 630 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 425 153	4 518 513	805 548	-4 788 093	-507 503	1 453 618
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-507 503	507 503	0
Förändring under året	0	0	78 600	-78 600	-177 398	-177 398
Belopp vid årets utgång	1 425 153	4 518 513	884 148	-5 374 196	-177 398	1 276 220

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 374 196
årets förlust	-177 398
	-5 551 594

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	78 600
i ny räkning överföres	-5 630 194
	-5 551 594

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 034 344	944 096
Övriga rörelseintäkter	2	2 531	11 122
Summa rörelseintäkter		1 036 875	955 218
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-581 781	-763 558
Driftskostnader	4	-168 784	-255 782
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-69 532	-77 285
Personalkostnader	6	-7 435	-3 996
Avskrivningar	7	-194 279	-194 279
Summa rörelsekostnader		-1 021 810	-1 294 899
Rörelseresultat		15 065	-339 681
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		374	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 837	-167 822
Summa finansiella poster		-192 463	-167 822
Resultat efter finansiella poster		-177 398	-507 503
Årets resultat		-177 398	-507 503

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 246 025	5 440 304
Summa materiella anläggningstillgångar		5 246 025	5 440 304
Summa anläggningstillgångar		5 246 025	5 440 304
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		170 923	178 460
Övriga fordringar		34 288	914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 723	58 729
Summa kortfristiga fordringar		251 934	238 103
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		507 783	509 999
Summa kassa och bank		507 783	509 999
Summa omsättningstillgångar		759 717	748 102
SUMMA TILLGÅNGAR		6 005 742	6 188 406

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 943 666	5 943 666
Fond för yttre underhåll		884 148	805 548
Summa bundet eget kapital		6 827 814	6 749 214
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 374 196	-4 788 093
Årets resultat		-177 398	-507 503
Summa fritt eget kapital		-5 551 594	-5 295 596
Summa eget kapital		1 276 220	1 453 618
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 262 000	4 283 875
Leverantörsskulder		75 613	94 374
Skatteskulder		67 599	33 369
Övriga skulder		3 216	3 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		321 094	319 954
Summa kortfristiga skulder		4 729 522	4 734 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 005 742	6 188 406

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-177 398	-507 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		194 279	194 279
Betald skatt		856	5 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		17 737	-307 357
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 537	-30 793
Förändring av kortfristiga fordringar		12 006	-1 816
Förändring av leverantörsskulder		-18 761	-516 453
Förändring av kortfristiga skulder		1 140	46 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 659	-809 887
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-21 875	-12 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 875	-12 500
Årets kassaflöde		-2 216	-822 387
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		509 999	1 332 386
Likvida medel vid årets slut		507 783	509 999

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker öveföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,00
Fastighetsförbättringar	2,00
Balkong/terass	2,00
Fönster	5,00

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	943 707	844 917
Hyror p-plats	43 822	37 700
Förråd	2 400	2 400
Bredband	39 816	40 698
Kabel-tv	4 599	18 381
	1 034 344	944 096

I Årsavgifterna ingår kostnaderna värme och vatten

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	2 531	3 571
Övriga intäkter	0	1 969
Erhållna Statliga bidrag	0	5 582
	2 531	11 122

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-204 918	-128 175
Markytor, trädgård	-40 408	-358 486
El	-39 772	-35 344
Värme	-195 555	-172 620
Vatten och avlopp	-65 418	-43 771
Sophämtning/renhållning	-35 710	-25 161
	-581 781	-763 557

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-33 720	-32 524
Övriga fastighetskostnader	-18 342	-18 021
Fastighetsförsäkring	-24 921	-23 759
Kabel-tv	-4 839	-18 420
Bredband	-39 692	-40 636
Fastighetsskatt	-34 230	-34 367
Snöröjning/Sandning	-13 040	-56 776
Besiktningsskostnader	0	-31 279
	-168 784	-255 782

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsförvaltning	-49 040	-46 040
Möteskostnader	0	-446
Bankkostnader	-4 710	-3 982
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 530	-4 530
Konsultarvode	-3 125	0
Advokatkostnader	-6 328	-19 688
Revisionskostnad	-999	-999
Övriga externa kostnader avdragsgilla	-800	-1 600
	-69 532	-77 285

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	-4 995	-4 995
Lagstadgade sociala avgifter	-1 538	0
Förändring av styrelsearvode	-902	999
	-7 435	-3 996

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-39 655	-39 655
Ombyggnad	-154 624	-154 624
	-194 279	-194 279

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början byggnad	1 982 737	1 982 737
Vid årets början mark	1 077 042	1 077 042
Utgående anskaffningsvärde	3 059 779	3 059 779
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-796 403	-756 748
Årets avskrivningar enligt plan	-39 655	-39 655
Utgående avskrivning enligt plan	-836 058	-796 403
Planenligt restvärde vid årets slut	2 223 721	2 263 376
Taxeringsvärde		
Byggnad	13 800 000	13 800 000
Mark	12 400 000	12 400 000
	26 200 000	26 200 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	26 200 000	26 200 000
Lokaler	0	0
	26 200 000	26 200 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	6 333 631	6 333 631
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 333 631	6 333 631

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 156 703	-3 002 079
Årets avskrivningar enligt plan	-154 624	-154 624
Utgående avskrivning enligt plan	-3 311 327	-3 156 703

Planenligt restvärde vid årets slut	3 022 304	3 176 928
--	------------------	------------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	2 223 721	2 263 376
Ombyggnad	3 022 304	3 176 928
	5 246 025	5 440 304

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,59	2025-03-10	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	3,589	2025-03-03	1 062 000	1 083 875
Stadshypotek AB	3,589	2025-03-03	700 000	700 000
			4 262 000	4 283 875
Kortfristig del av långfristig skuld			4 262 000	4 283 875

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 675 000	5 675 000
	5 675 000	5 675 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret har skett.

Stockholm

Per Ola Dahl
Ordförande

David Södergren

Camilla Sundström

Min revisionsberättelse har lämnats

Emil Klaxman
Revisor