

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

RÖRSTRAND 30

Org.nr: 716417-5338

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖRSTRAND 30, organisationsnummer 716417-5338, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-05-18.

Ekonomisk plan registrerades år 1985-02-18.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-07-15, 2024-07-17..

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Lars Jonas Häggblom
Ledamot	Lars Bertil Lönngren
Ledamot	Agneta Kristina Myrlöv
Ledamot	Ingrid Elisabeth Elvira Stén
Ledamot	Nils Jacob Simlund Brinkeborn
Suppleant	Helena Margareta Rohman

Svante Jahnberg avgick som ledamot 2025-02-05.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Föreningens firma har under året förutom av styrelsen, tecknats av två av ledamöterna i förening.

För styrelsens arbete har under räkenskapsåret funnits en ansvarsförsäkring tecknad hos Stockholm stads brandförsäkringskontor.

Revisor

Revisor	Carina Toresson Toresson Revision AB
Intern revisor	Charlotte Hellerström Representant för BRF Rörstrand 30
Revisorssuppleant	Camilla Lindstaf Toresson Revision AB
Revisorssuppleant	Jan Isenberg Representant för BRF Rörstrand 30

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna-Carin Holmquist och Leif Svensson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Snöskottning tak
Bredband och TV
Fjärrvärme
Hiss-service
Trappstädning

Leverantör

allabrf.se
Kungsholms Fastighetsservice AB
Solid Fastighetspartner AB
Tele2 Sverige AB (f. d. Com Hem AB)
Stockholm Exergi AB
Hissen Elektro Mekanisk Verkstad AB
Smart Förvaltning Sverige AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Volontären 15

Adress: Rörstrandsgatan 30A, 30 och Norrbackagatan 9
Kommun o län: Stockholm
Byggår: 1907 - 1908
Byggmästare/- herre: O. Jansson
Arkitekt: M. Borgstedt

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms stads brandförsäkringskontor med ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1907-1908

Totalyta (m²): 2 858
varav Boyta 2 475

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
1 rok	4
2 rok	1
3 rok	11
4 rok	9
6 rok	1
Summa	26

Totalt antal bostadslägenheter: 27

varav två är sammanlagda till en lägenhet med 6 rok.

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²	Varav uthyrt
Lokaler	6	383	383

Lokaler

	Yta (m²)	Kontraktslängd
R 30A - Cecilia Thorell/ Redoviskonsult	65	2025-12-31
R 30 - Takkei Training System AB	111	2025-09-30
R 30 - Lolodi AB	86	2025-12-31
N 9 - Arkitektur & Design & Konst	28	2025-12-31
N9 - Lars Säfström AB	25	2025-10-31
*N 9 - Stratethics	68	Löpande (*1 mån uppsägn.tid och 3 mån förlängning.

Avtalstiden för lokaler är 3 år med 3 års förlängning. Hyrorna regleras enl. konsumentprisindex.
Specialavtal* Se ovan.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2012-01-01

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Sotning av kakelugnar.	2023
Linor och drivskiva bytta i hiss R30.	2023
Spolning av alla stammar, bad och kök. Ventilationskontroll (OVK), genomfördes.	2022
Linor bytta i hiss N9.	2021
Miljöinspektion genomförd. En ny tvättmaskin installerad.	2020
Målning av byggnadens yttre fönster och fönsterbleck. Energideklarationen uppdaterades.	2019
Sotning av kakelugnar. Brandskyddskontroll i bl.a. röckanaler. Komplettering av ventilationssystem på taket och justering av ventilationskanal i hyreslokal.	2018
Renovering av el i hyreslokaler och i gemensamma utrymmen. Yttertakets målat. Spolning av alla stammar, bad och kök. Kompletterande stegar och snörasskydd monterade på taket.	2017
Renovering av balkonger mot gatan. En Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK, genomfördes.	2016
Nytt marmorgolv i entrén N9. Ny avgasare (tar bort luft ur elementen). Renovering av hiss i R30.	2015
Måleriarbeten i entréer och trappuppgångar samt på trädetaljer ute vid gatuplan på gatusidan. Byte av fjärrvärmecentral och stamledningsventiler. Byte av marmorplattor i golv i entrén i R30.	2014
Gården uppfärskad. Bärande järnbalkar över fjärrvärmecentralen förstärkta och marken däröver tätad.	2013
Total renovering i källaren. Byte av matarrör för kallvatten till huvudledning i gatan.	2011
Uppförande av balkonger på gårdssidan.	2009
Badrummens stammar och avlopp är utbytta.	2003 – 2004
Elstambyte till 3-fas system. Ommålning av trapphus.	1997-1998
Försäljning av 35 kvm på vinden. Tillbyggnad av lägenhet plan 6, vinden.	1994-1995
Hyreslokalerna totalrenoverade. Stambyte kök.	1990 – 1995
Installation av kabel-tv.	1989 – 1990
Omläggning av yttertak. Omputsning av gatufasad jämte infärgning. Tvättstuga totalrenoverad.	1980 – 1989
Fjärrvärme installerad	1977
Ny panncentral under gården. Ny pannskorsten på gårdsfasaden mot N9.	1950
Genomgripande ombyggnad. Hissar till Rörstrandsgatan 30A och Norrbackagatan 9. Värmeledning (centralvärme), och varmvatten indraget. Badrum i lägenheterna samt ett på vinden.	1937

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

40 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåts.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlem har upptagits.

40 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 961	1 902	1 818	1 760
Resultat efter finansiella poster, tkr	187	4	249	127
Soliditet ¹ , %	86	85	85	84
Räntekänslighet	4.45	5	4.96	5.88
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	411	410	411	393
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50	52	56	52
Skuldsättning / kvm totalyta	1 586	1 691	1 770	1 999
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 831	1 952	2 043	2 073
Energikostnad / kvm	263	230	207	205
Sparande / kvm	158	81	167	125

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning definieras som de räntebärande skulderna, såväl långsiktiga som kortsiktiga.

Sparande definieras som summan av årets resultat, årets avskrivningar och årets kostnad för planerat underhåll. Räntekänslighet visar hur mycket avgifterna skulle behöva höjas för att kompensera för en höjning av låneräntan med 1%. Energikostnaden definieras som summan av kostnaderna för fjärrvärme, el och VA.

Soliditet definieras som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings-fond	Upplåtelse-avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 333 075	33 168 500	761 127	275 760	- 4 015 882	3 548	33 526 128
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				50 000	-50 000		0
Balanseras i ny räkning					3 548	- 3 548	0
Årets resultat						186 894	186 894
Belopp vid årets utgång	3 333 075	33 168 500	761 127	325 760	- 4 062 334	186 894	33 713 022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 062 334
Årets resultat	186 894
Totalt	- 3 875 440

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 36 525
Balanseras i ny räkning	- 3 888 915
Totalt	- 3 875 440

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 960 861	1 902 425
Övriga rörelseintäkter	3	91 702	38 427
Summa Rörelseintäkter		2 052 563	1 940 852
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 307 043	-1 410 020
Administration och förvaltning	5	-130 137	-130 478
Personalkostnader	6	-68 663	-62 987
Avskrivningar		-228 837	-228 837
Summa Rörelsekostnader		-1 734 680	-1 832 322
RÖRELSERESULTAT		317 883	108 530
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 895	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 884	-104 999
Summa Finansiella poster		-130 989	-104 982
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		186 894	3 548
RESULTAT FÖRE SKATT		186 894	3 548
ÅRETS RESULTAT		186 894	3 548

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	38 123 816	38 352 653
Summa materiella anläggningstillgångar		38 123 816	38 352 653
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 123 816	38 352 653
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	680 786	548 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 330	111 992
Kundfordringar		398 048	388 376
Summa kortfristiga fordringar		1 201 164	1 048 917
Kassa och bank			
Kassa och bank		90 977	72 473
Summa kassa och bank		90 977	72 473
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 292 140	1 121 390
SUMMA TILLGÅNGAR		39 415 957	39 474 043

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 094 202	4 094 202
Uppskrivningsfond		33 168 500	33 168 500
Fond för yttre underhåll		325 760	275 760
Summa bundet eget kapital		37 588 462	37 538 462
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 062 334	-4 015 882
Årets resultat		186 894	3 548
Summa fritt eget kapital		-3 875 440	-4 012 334
SUMMA EGET KAPITAL		33 713 022	33 526 128
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder	9	226 420	204 865
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	2 291 500
Summa långfristiga skulder		226 420	2 496 365
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		226 420	2 496 365
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 532 387	2 540 887
Leverantörsskulder		185 860	162 937
Skatteskulder		7 820	6 911
Övriga skulder		92 236	91 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	658 212	649 227
Summa kortfristiga skulder		5 476 515	3 451 550
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 476 515	3 451 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 415 957	39 474 043

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	317 883	108 530
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	228 837	228 837
Summa	546 720	337 367
Erhållen ränta	4 324	17
Erlagd ränta	-118 863	-104 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	432 181	232 385
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-130 452	-465 277
Ökning av rörelseskulder	12 444	398 486
Ökning av balkongfond	21 555	17 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335 728	182 714
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning av lån	-300 000	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-225 000
Årets kassaflöde	35 728	-42 286
Likvida medel vid årets början	620 922	663 208
Likvida medel vid årets slut	656 650	620 922

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	67
Fastighetsförbättring	30

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr) - Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr) - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet - Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Räntekänslighet definieras som krav på ökning av årsavgifterna som följer av en räntehöjning på 1%.

Snittränta definieras som genomsnittlig räntesats på låneskulden per balansdagen.

Energikostnad definieras som den totala energikostnaden för uppvärmning, el och vatten inklusive vidaredebiterade kostnader.

Sparande definieras som justerat resultat vilket utgörs av summan av årets resultat, avskrivningar och kostnader för planerat underhåll.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2024	2023
1 018 284	1 014 156

Hyresintäkter

Lokaler

910 707	854 976
---------	---------

Övriga hyresintäkter

23 988	31 980
--------	--------

934 695	886 956
----------------	----------------

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

4 012	1 313
-------	-------

Övriga intäkter

3 870	0
-------	---

7 882	1 313
--------------	--------------

Totalt nettoomsättning

1 960 861	1 902 425
------------------	------------------

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, bredband och TV.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

2024	2023
------	------

91 702	38 427
--------	--------

Totalt övriga rörelseintäkter

91 702	38 427
---------------	---------------

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	67 103	64 559
Uppvärmning	584 006	516 867
Vatten och avlopp	100 060	76 886
Sophämtning	40 473	31 551

791 642 **689 863**

Funktionell anläggningsservice

Hiss	22 240	58 241
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	0	4 730
Brandskydd	1 939	11 711

24 179 **74 682**

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	42 005	34 734
Fastighetsstäd	68 423	55 346
Trädgårdsskötsel	3 364	11 483
Snöröjning/sandning	24 914	30 707

138 706 **132 270**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	92 372	94 904
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	41 637	38 063
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	131 460	130 353

173 097 **168 416**

Reparationer

Reparationer	50 523	249 885
--------------	--------	---------

Underhåll

Underhåll	36 525	0
-----------	--------	---

Totalt operativ drift och underhåll

1 307 043 **1 410 020**

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	2024	2023
	5 681	5 730

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	36 633	43 734
Extra ekonomisk förvaltning	26 381	1 954

63 014 **45 688**

Revision

Revisionsarvode	21 250	18 750
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	3 311	2 975
-----------------------------	-------	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 195	496
Konsultarvode	25 500	33 850
Bankkostnader	3 648	2 473
Hyra lokal	2 781	0
Övriga kostnader	2 757	20 516

36 881 **57 335**

Totalt administration och förvaltning

130 137 **130 478**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	2024	2023
	58 200	53 400

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	10 463	9 587
-------------------	--------	-------

Totalt personalkostnader

68 663 **62 987**

Not 7. Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad	2024-12-31	2023-12-31
	7 600 455	7 600 455
Anskaffningsvärde mark	35 363 000	35 363 000

Utgående anskaffningsvärden

42 963 455 **42 963 455**

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 4 610 802	- 4 381 965
Årets avskrivningar	- 228 837	- 228 837

Utgående avskrivningar

-4 839 639 **-4 610 802**

Utgående redovisat värde

38 123 816 **38 352 653**

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	34 850 000	34 850 000
Taxeringsvärde mark	83 895 000	83 895 000

118 745 000 **118 745 000**

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	110 000 000	110 000 000
Lokaler	8 745 000	8 745 000

118 745 000 **118 745 000**

Not 8. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	100	100
Fordringar ABRF	115 013	0
Klientmedelskonto ABRF	565 673	548 449
Summa	680 786	548 549

Not 9. Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Balkongfond	226 420	204 865
Summa	226 420	204 865

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån 1	2025-03-01	0,980 %	1 691 500	1 691 500
Fastighetslån 2	2025-03-30	2,410 %	600 000	600 000
Fastighetslån 3	2025-01-02	3,940 %	362 548	662 548
Fastighetslån 4	2025-02-04	3,940 %	605 758	605 758
Fastighetslån 5	2025-01-02	4,040 %	350 000	350 000
Fastighetslån 6	2025-01-02	4,040 %	922 581	922 581
Summa skulder till kreditinstitut			4 532 387	4 832 387
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 532 387	-2 540 887
			0	2 291 500

Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 144 000	6 144 000
Summa:	6 144 000	6 144 000

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	21 021	14 672
Förutbetalda hyror och avgifter	504 836	508 776
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 355	108 279
Beräknat arvode för revision	20 000	17 500
Summa	658 212	649 227

Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lars Jonas Häggblom

Lars Bertil Lönngren

Agneta Kristina Myrlöv

Ingrid Elisabeth Elvira Stén

Nils Jacob Simlund Brinkeborn

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Toresson Revision AB
Carina Toresson

Representant för BRF Rörstrand 30
Charlotte Hellerström



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 16:06

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 11.03.2025 16:08

DOCUMENT ID:

r1ZCxfRTskg

ENVELOPE ID:

HyeCgMATs1x-r1ZCxfRTskg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖRSTRAND 3 0.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jonas Häggblom jonas.haggblom@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 16:10 11.03.2025 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/01) IP: 83.185.85.194
N Jacob T Simlund Brinkeborn jacob.simlund@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 16:15 11.03.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/12) IP: 192.44.242.20
Lars Bertil Lönngren lars.lonngren@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 16:33 11.03.2025 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/12/26) IP: 188.151.194.37
Agneta Kristina Myrlöv agobmy@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 17:19 11.03.2025 17:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/01/30) IP: 188.151.196.137
ELISABETH STÉN sten.elisabeth@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 17:23 21.03.2025 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/24) IP: 104.28.31.63
CHARLOTTE HELLERSTRÖM charlottehellerstrom@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 18:17 21.03.2025 18:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/18) IP: 188.151.221.28
Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	24.03.2025 16:06 24.03.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.68.151.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed