

Årsredovisning
för
BRF Josephinagården
716411-7355

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Josephinagården 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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Dykärret större 17.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen redovisar en förlust. Styrelsen bedömer att inga åtgärder behöver göras för att möta framtida ekonomiska åtaganden.

Fastighetens taxeringsvärde är 111 200 000 kr

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

BÅ Fastighetskonsult AB med förvaltarna Pierre Åman och Fredrik Åman har under året skött den tekniska och ekonomiska förvaltningen.

Fastigheten och byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret med självrisk på högst 50 procent av ett prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (60 000 kronor)

Styrelsens sammansättning

Anders Brisling	Ordförande, ledamot
Anders Kjellberg	Ledamot
Krister Lindgren	Ledamot
Nishan Bakkalian	Ledamot
Martin Engman	Ledamot

Valberedning: Manuela Vintilescu

Auktoriserad revisor: My Bolin, Balansen HB.

Under året har 8 protokollförda styrelsemöten hållits. Ordinarie föreningsstämma och konstituerande möte hölls 2024-05-20.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen är 49st, det har skett 6 överlåtelser under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Antal kvm
34	BRF-lägenheter	1878
2	Hyreslägenheter	97
1	Lokal	800

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ
14	1 rok
19	2 rok
2	3 rok
1	4 rok

Avtal

Leverantör

BÅ fastighetskonsult AB
Stockholm Exergi
Vattenfall/Ellevio
Stockholm vatten
Olsson städ & konsult AB
Saltsjöstaden förvaltning AB
Telenor + Bahnhof
Brandkontoret
S:t eriks hiss AB

Avtal

Teknisk förvaltning & Ekonomisk förvaltning
Fjärrvärme
El i fastigheten
Vatten & hushållsavfall
Städning
Fastighetsskötsel
Bredband + TV
Fastighetsförsäkring
Hissar

Utförda historiska underhåll

År

Utfört underhåll

2024	Ombyggnation av ventilation hyreslokal
2024	Nytt torkskåp tvättstuga
2023	Fönsterpartier på BV renoverade samt installation av markiser
2022	Nytt entréparti
2022	Fönsterrenovering
2017	Installation av nya fläktar
2017	Renovering balkonger
2017	Ny trädgård, bygge av cykelhus
2016	Installation av ventilation skolan
2016	Renovering trapp och installation av nya lghdörrar
2016	Hissrenovering
2009	Stambyte
2009	Ny fjärrvärmecentral

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med 2025 räknas avgiften upp med oktoberindex (KPI).
Klottersanering utfördes vid behov.
Service utfördes löpande av ventilation, hissar och tvättstuga.
Nytt frånluftstorkskåp köptes in.
Ombyggnation av skolans ventilationssystem.
Det har skett en vattenskada under året som drabbade tre lägenheter.

En vårfixardag anordnades 2024-04-27.
2024-10-26 genomfördes en höstfixardag.

Gästrummet hyrdes ut 63 nätter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 881	2 737	2 508	2 419
Resultat efter finansiella poster	-113	-246	-78	-337
Soliditet (%)	74	74	73	72
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 989	5 135	5 506	5 692
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 372	7 302	7 829	8 093
Sparande per kvm (kr/kvm)	310	269	333	364
Räntekänslighet avgifter(%)	55	55	60	60
Räntekänslighet nettoomsättning(%)	5	5	6	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	243	244	237	219
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	135	133	131	134
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	9	9	10	11

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 274 486	8 737 997	7 300 035	-11 188 057	-245 891	40 878 570
Uttag ur fond för yttre- Disposition av föregående års resultat:			-202 938	202 938		0
yttre underhåll			333 600	-333 600	245 891	0
Årets resultat					-112 611	-112 611
Belopp vid årets utgång	36 274 486	8 737 997	7 430 697	-11 564 610	-112 611	40 765 959

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 564 610
årets förlust	-112 611
	-11 677 221

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	260 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-49 475
i ny räkning överföres	-11 887 746
	-11 677 221

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	2 880 957	2 736 524
Övriga rörelseintäkter	3	17 800	29 149
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 898 757	2 765 673
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 148 724	-1 284 352
Övriga externa kostnader	5	-553 121	-501 464
Personalkostnader	6	-179 385	-81 122
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-535 032	-559 232
Summa rörelsekostnader		-2 416 262	-2 426 170
Rörelseresultat		482 495	339 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 042	19 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-613 148	-604 580
Summa finansiella poster		-595 106	-585 394
Resultat efter finansiella poster		-112 611	-245 891
Resultat före skatt		-112 611	-245 891
Årets resultat		-112 611	-245 891

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	53 962 134	54 431 771
Inventarier, verktyg och installationer	8	124 985	112 245
Summa materiella anläggningstillgångar		54 087 119	54 544 016
Summa anläggningstillgångar		54 087 119	54 544 016
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 086	3 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	87 891	84 975
Summa kortfristiga fordringar		92 977	88 943
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 080 645	715 547
Summa kassa och bank		1 080 645	715 547
Summa omsättningstillgångar		1 173 622	804 490
SUMMA TILLGÅNGAR		55 260 741	55 348 506

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 274 486	36 274 486
Upplåtelseavgift		8 737 997	8 737 997
Fond för yttre underhåll		7 430 697	7 300 035
Summa bundet eget kapital		52 443 180	52 312 518
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 564 610	-11 188 057
Årets resultat		-112 611	-245 891
Summa fritt eget kapital		-11 677 221	-11 433 948
Summa eget kapital		40 765 959	40 878 570
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	0	13 844 536
Övriga skulder	12	3 881	3 881
Summa långfristiga skulder		3 881	13 848 417
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	13 844 536	0
Leverantörsskulder		158 528	117 342
Skatteskulder		14 190	43 711
Övriga skulder		37 774	1 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	435 873	458 996
Summa kortfristiga skulder		14 490 901	621 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 260 741	55 348 506

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	482 495	339 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	535 032	559 232
Erhållen ränta	18 042	19 186
Erlagd ränta	-629 659	-578 927
Betald inkomstskatt	-29 521	12 416

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

376 389 351 410

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-4 034	134 487
Förändring av leverantörsskulder	41 186	-90 615
Förändring av kortfristiga skulder	29 692	53 398

Kassaflöde från den löpande verksamheten

443 233 448 680

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-78 135	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-78 135 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av låneskulder	0	-1 000 000
---------------------------	---	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 -1 000 000

Årets kassaflöde

365 098 -551 320

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	715 547	1 266 866
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 080 645 715 546

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	125 År
Förbättringsutgifter på fastighet	20-50 År
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 År

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

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 avgifter(%)

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	252 746	252 746
Hyra hyresrätter	144 268	140 087
Hyror lokaler	2 087 553	1 959 821
Vidarefakturerad fastighetsskatt	212 000	212 000
Hyra antennplats	4 608	4 326
Överlåtelseavgifter	4 012	8 928
Andrahandsavgifter	10 058	13 458
Kabel-tv bostad	44 100	32 550
Hyra källarförråd	8 600	5 600
Uthyrning övernattningslägenhet	12 600	6 600
Prel.deb el/värme	89 000	89 000
Prel deb vatten ej mpl	11 392	11 392
Öresutjämning	19	16
	2 880 956	2 736 524

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övr ersättn och intäker	17 800	3 231
Elstöd	0	25 918
	17 800	29 149

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl avtal	48 462	45 270
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 480	10 647
Städning enligt avtal	57 846	56 069
Städning utöver avtal	12 850	0
Sotning/funktionskontroll	9 750	9 070
Hiss-tillsyn enligt avtal	11 892	7 735
Hiss-tillsyn utöver avtal	2 734	16 413
Summa	158 014	145 204
Reparationer och underhåll		
Underhållskostnader	97 847	375 838
Vattenskador	79 785	4 694
Lås & nycklar	61 739	20 612
Summa	239 371	401 144

Övriga fastighetskostnader

Entremattor	12 938	8 899
Klottersanering	14 814	35 935
Övriga fastighetskostnader	0	672
Vidarefakturerings	0	3 231
Summa	27 752	48 737

Taxebundna kostnader

El	108 031	158 736
Fjärrvärme	466 057	430 229
Vatten och avlopp	101 287	69 580
Sophämtning	34 499	27 028
Återvinning och övrigt avfall	13 713	3 694
Summa	723 587	689 267

Totalt **1 148 724** **1 284 352**

Föregående år var summan 1 785 817, detta beror på att kostnaderna är delvis omfördelade på not 5.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga externa kostnader		
Revisionskostnad	19 000	16 125
Förvaltningsarvode	110 252	103 500
Fastighetsskatt	270 680	269 204
Bredbandskostnader	51 152	48 609
Tomtmark och plantering	11 921	3 307
Förbrukningsmaterial	23 797	5 327
Försäkringspremier	38 141	35 467
Bank och administrativa kostnader	3 739	3 874
Serviceavg branschorganisation	5 460	5 460
Övriga avdragsgilla kostnader	18 978	10 591
	553 120	501 464

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	136 499	63 526
	136 499	63 526
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	42 886	17 595
	42 886	17 595
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	179 385	81 121

Under 2024 betalas arvode för både 2023 och 2024 ut, därför ökar kostnaden för arvoden. Från och med 2025 betalas arvode ut för innevarande år.

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 851 287	60 851 287
Ombyggnation/förbättringar	41 636	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 892 923	60 851 287
Ingående avskrivningar	-6 419 516	-5 908 265
Årets avskrivningar	-511 273	-511 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 930 789	-6 419 516
Utgående redovisat värde	53 962 134	54 431 771
Taxeringsvärden byggnader	38 400 000	38 400 000
Taxeringsvärden mark	72 800 000	72 800 000
	111 200 000	111 200 000
Bokfört värde byggnader	28 843 469	29 313 106
Bokfört värde mark	25 118 665	25 118 665
	53 962 134	54 431 771

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	544 446	544 446
Inköp	36 499	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	580 945	544 446
Ingående avskrivningar	-432 201	-384 220
Årets avskrivningar	-23 759	-47 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-455 960	-432 201
Utgående redovisat värde	124 985	112 245

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring, Brandkontoret	39 625	38 141
Förutbetald fastighetsförvaltning, BÅ Fastighetskonsult	28 001	27 563
Förutbetald kostnad branchorganisation bostadsrätterna	5 460	5 460
Förutbetald fastighetsskötsel	4 080	4 061
Förutbetald sotning	10 725	9 750
	87 891	84 975

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	3,409	2025-01-28	6 422 268	6 422 268
Swedbank	3,052	2025-03-28	6 422 268	6 422 268
Swedbank	3,052	2025-03-28	1 000 000	1 000 000
			13 844 536	13 844 536
Kortfristig del av långfristig skuld			13 844 536	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 766 804	25 766 804
	25 766 804	25 766 804

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Deposition hyresgäst lokal	3 881	3 881
	3 881	3 881

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	283 494	288 327
Upplupen kostnad el	9 898	12 782
Upplupen fjärrvärme	60 165	66 371
Upplupen kostnad vattenförbrukning	16 374	12 442
Upplupen kostnad, sophantering	5 558	4 295
Upplupen ränta banklån	40 809	57 320
Upplupen beräknad kostnad revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	0	920
	431 298	457 457

Underskriven den dag som framgår av respektives elektroniska underskrift

Anders Brisling
Ordförande

Anders Kjellberg
Ledamot

Krister Lindgren
Ledamot

Martin Engman
Ledamot

Nishan Bakkalian
Ledamot

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

My Bolin
Auktoriserad revisor
Balansen HB

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende