

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Barnrike

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 Barnrike, med säte i Sundbyberg, 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). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-06-26.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Fjällnäset 7 i Sundbybergs kommun 2004. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Den nuvarande avgälden gäller t o m 2023. Gällande tomträtten så driver vi processen i domstol tillsammans med två andra föreningar mot Sundbybergs stad. Just nu är processen vilande i väntan på en prejudicerande dom från HD. Vi betalar samma tomträtt som förra året i väntan på dom men har höjt avgifter för att förbereda oss på kommande höjning.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 3 våningar med totalt 12 lägenheter varav 1 är upplåten med hyressrätt samt 2 lokaler. Den totala boytan är 742 kvm och lokalytan 27 kvm. Bostadsrätterna är 724 kvm och hyresrätten är 18 kvm. Föreningen disponerar 4 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st 1 rum och kök
- 8 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2024 uppgick till 1 630 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 17 351 000 kr, varav byggnadsvärdet är 8 951 000 kr och markvärde 8 400 000 kr. Värdeår är 1964.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har omfattande renoveringar genomförts i flera delar av fastigheten:

- En bostadsinnehavare har renoverat sitt kök, inklusive borttagning av en vägg. Dokumentation finns tillgänglig.
- En annan bostadsinnehavare har genomfört en helrenovering av sin lägenhet, omfattande kök, badrum, väggar och golv.
- En tvättstuga har renoverats med nya väggar och golv. Ytan har även överlåtits till en bostadsinnehavare.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 17 (16) medlemmar. Under året har 2 (3) överlåtelse och en upplåtelse skett till ett genomsnittlig pris av 52 926 kr (67 372 kr) per kvadratmeter. Två andrahandsuthyrning har beviljats av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	933	858	827	801	778
Resultat efter finansiella poster	-992	-144	-73	-164	-122
Soliditet (%)	57,92	44,49	45,45	45,40	46,29
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 016	890	848	825	813
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 517	6 607	6 697	6 783	6 848
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 922	7 018	7 114	7 204	7 273
Sparande per kvm (kr/kvm)	-736	129	108	21	49
Räntekänslighet (%)	6,81	7,88	8,39	8,73	8,95
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	296	278	278	272	242
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,76	75,09	74,20	74,48	75,00

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristfällig pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

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.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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 dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Kostnader för värme, el och vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett underskott om 992 231,81 kr efter finansiella poster. Resultatet har påverkats av flera faktorer, där ökade kostnader för drift, underhåll och administration haft en betydande inverkan. Driftskostnaderna uppgår till 600 170,53 kr, där framför allt ökade utgifter för fjärrvärme samt vatten- och avlopp har bidragit till det högre utfallet jämfört med föregående år. Kostnader för reparationer och underhåll uppgår till 228 237,10 kr, där planerat underhåll av fastigheten utgjort en stor del. Administrationskostnaderna uppgår till 821 281,75 kr, vilket bland annat inkluderar en ersättning om 550 000 kr till en tidigare hyresgäst samt mäklar- och försäljningskostnader i samband med upplåtelse av en hyresrätt.

Som en positiv intäktspost har föreningen upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt, vilket genererat en engångsintäkt om 3 400 000 kr. Trots denna intäkt har föreningen uppvisat ett negativt resultat, främst till följd av de ökade kostnaderna under året. Föreningen kommer att utvärdera möjliga åtgärder för att förbättra det ekonomiska utfallet framöver, inklusive en genomgång av drift- och underhållskostnader samt en långsiktig planering för ekonomisk stabilitet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 756 653	807 016	566 735	-4 734 929	-143 913	4 251 562
Ökning av insatskapital	858 599	2 981 401				3 840 000
Disposition av föregående års resultat:			18 550	-162 463	143 913	0
Årets resultat					-992 232	-992 232
Belopp vid årets utgång	8 615 252	3 788 417	585 285	-4 897 392	-992 232	7 099 330

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 897 393
årets förlust	-992 232
	-5 889 625

behandlas så att	
fond för yttre underhåll	18 550
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-175 818
i ny räkning överföres	-5 732 357
	-5 889 625

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

Resulträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	932 571	858 040
Övriga rörelseintäkter	3	1 333	116
Summa rörelseintäkter		933 904	858 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-828 408	-579 367
Övriga externa kostnader	5	-842 352	-174 678
Avskrivningar		-155 883	-155 883
Summa rörelsekostnader		-1 826 642	-909 928
Rörelseresultat		-892 738	-51 772
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 212	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 705	-92 328
Summa finansiella poster		-99 493	-92 141
Resultat efter finansiella poster		-992 232	-143 913
Årets resultat		-992 232	-143 913

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6, 7, 8	9 165 428	9 321 311
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 165 428	9 321 311
Summa anläggningstillgångar		9 165 428	9 321 311
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		41 160	3 590
Övriga fordringar	10	2 977 955	156 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	72 617	74 721
Summa kortfristiga fordringar		3 091 732	234 589
Summa omsättningstillgångar		3 091 732	234 589
SUMMA TILLGÅNGAR		12 257 160	9 555 900

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 403 669	8 563 669
Fond för yttre underhåll		585 285	566 735
Summa bundet eget kapital		12 988 954	9 130 404
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 897 393	-4 734 930
Årets resultat		-992 232	-143 913
Summa fritt eget kapital		-5 889 624	-4 878 843
Summa eget kapital		7 099 330	4 251 561
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 187 730	2 749 650
Summa långfristiga skulder		4 187 730	2 749 650
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	823 816	2 331 212
Leverantörsskulder		22 370	88 080
Skatteskulder		41 648	20 578
Övriga skulder		-579	1 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	82 845	112 931
Summa kortfristiga skulder		970 100	2 554 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 257 160	9 555 900

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-992 232	-143 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		155 883	155 883
Förändring skatteskuld/fordran		359	835
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-835 990	12 805
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-37 570	-2 378
Förändring av kortfristiga fordringar		2 104	10 271
Förändring av leverantörsskulder		-65 710	61 757
Förändring av kortfristiga skulder		-32 553	36 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-969 719	118 922
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		3 840 000	0
Förändring av skulder till kreditinstitut		-69 316	-69 316
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 770 684	-69 316
Årets kassaflöde		2 800 965	49 606
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		155 758	108 040
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 956 724	157 646

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	100 år
Fastighetsförbättringar och ombyggnationer	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	735 577	644 391
Hysesintäkter, bostäder	87 749	114 479
Hysesintäkter övriga objekt	43 800	32 450
P-plats och garage	25 125	26 400
Kabel-TV och bredband	40 320	40 320
	932 571	858 040

I årsavgifterna ingår el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Betalningspåminnelse	1 320	120
Öresutjämning	13	-4
	1 333	116

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	3 926	0
Kostnader i samband med städdagar	2 480	2 102
Städkostnader	19 078	17 938
Besiktningkostnader	39 662	3 406
Inköp av parkeringstjänster	75	0
Reparationer	52 419	8 878
Planerat underhåll	175 818	0
El	24 555	22 901
Värme	143 464	158 085
Vatten och avlopp	59 593	33 076
Avfallshantering	33 592	38 446
Försäkringskostnader	20 750	19 753
Tomträttsavgäld	212 980	212 980
Kabel-tv	13 893	13 342
Bredband	26 122	42 354
Förbrukningsinventarier	0	4 600
Förbrukningsmaterial	0	1 230
Trivselåtgärder	0	276
	828 407	579 367

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	1 510	1 510
Fastighetsavgift	19 560	19 068
Porto	1 312	1 124
Kundförluster	0	-16 666
Revisionsarvode	17 375	16 250
Ekonomisk förvaltning	42 526	43 808
Bankkostnader	3 520	2 696
Konsultarvoden	98 040	0
Juridisk konsultation	94 792	104 088
Övriga poster	563 717	2 800
	842 352	174 678

Not 6 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 222 410	8 222 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 222 410	8 222 410
Ingående avskrivningar	-1 228 925	-1 145 669
Årets avskrivningar	-83 256	-83 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 312 181	-1 228 925
Utgående redovisat värde	6 910 229	6 993 485
Taxeringsvärden byggnader	8 951 000	8 951 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	8 400 000
	17 351 000	17 351 000

Not 7 Ombyggnationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335 000	335 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 000	335 000
Ingående avskrivningar	-116 836	-110 136
Årets avskrivningar	-6 700	-6 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 536	-116 836
Utgående redovisat värde	211 464	218 164

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 296 348	3 296 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 296 348	3 296 348
Ingående avskrivningar	-1 186 686	-1 120 759
Årets avskrivningar	-65 927	-65 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 252 613	-1 186 686
Utgående redovisat värde	2 043 735	2 109 662

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 239	37 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 239	37 239
Ingående avskrivningar	-37 239	-37 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 239	-37 239
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	21 231	520
Avräkningskonto förvaltare	2 956 724	155 758
	2 977 955	156 278

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	7 040	6 670
Tomträtt	53 245	53 245
Kabel-TV	12 332	3 466
Ekonomisk förvaltning		11 339
	72 617	74 720

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek, 508648	1,31	2024-09-30	0	1 333 768
Stadshypotek, 508647	1,64	2026-09-30	1 363 092	1 377 168
Stadshypotek, 383619	1,15	2024-09-30	0	828 676
Stadshypotek, 219737	2,59	2025-03-30	660 000	678 000
Stadshypotek, 547217	3,10	2027-03-30	731 250	738 750
Stadshypotek, 384614	1,30	2024-09-01	0	124 500
Stadshypotek, 707235	3,63	2025-03-03	118 500	0
Stadshypotek, 713529	2,66	2026-09-30	819 012	0
Stadshypotek, 713874	2,66	2026-09-30	1 319 692	0
			5 011 546	5 080 862
Kortfristig del av långfristig skuld			-823 816	-2 331 212

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: 823 816 kr

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 778 500 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 69 316, varav 24 000 kr ingår i lån som förfaller.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	8 763	8 563
Förutbetalda avgifter och hyror	0	62 803
Fastighetsel	3 171	2 178
Fjärrvärme	0	22 949
Juridisk konsultation	0	14 375
Städning	0	2 063
Förutb hyror/avgifter, ej moms	70 911	62 803
	82 845	175 734

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 326 940	5 326 940
	5 326 940	5 326 940

Underskrifter

Sundbyberg, den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Jonas Janson
Ordförande

Jennifer Augustsson Eklöf

Marcus Molin

Victoria Pihl

Laura Taipale

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kungsbron BoRevision AB

Andreas Holman
Revisor