

Brf Grundläggaren 5


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024

Årsredovisning för
Brf Grundläggaren 5
716420-3809

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Grundläggaren 5 (716420-3809) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-01. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Grundläggaren 5 i Stockholms kommun, omfattande adressen Markvardsgatan 1 / Tulegatan 27 / Tulegatan 27/Markvardsgatan 1. Grundläggaren 5 byggdes år 1891.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2048-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
34	Lägenheter, bostadsrätt	2 356
2	Lokaler, hyresrätt	282

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-11. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Lisa Rossander	Ordförande
Roger Paulusson	Ledamot
Ellinor Eriksson	Ledamot
Fredrik Hultstrand	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Marcus Westerlund och Jacob Wittgren.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Renovering av fönster båda fasaderna
2022-2023	Byte av tre ytterdörrar samt renovering av tre entre portar
2022	Uppfräschning av båda trappuppgångarna
2021-2022	Åtgärd ventilation båda husen samt byte av takfläkt
2019-2020	Fasadrenovering innergård

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Stamspolning, underhåll
2025	Planerat målning källare o gemensamma ytor i enligt med nuv plan
2026	Värmecentral i enlighet med nuv plan
2026	Soprumsåtgärder inför nya regler 2027

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 54 st. Under året har 11 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 54 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på det planerade underhållet gällande renoveringar av fönster. Styrelsen anser ej att årets resultat påverkar föreningens förmåga att möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 062	1 897	1 461	1 464
Resultat efter fin.poster (tkr)	-1 133	-423	-593	-113
Soliditet (%)	73,6	79,6	80	80

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	446	398	254	256
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	1 422	1 069	1 069	1 123
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	1 592	1 209	1 209	1 273
Sparande per kvm totalyta (kr)	152	-53	-75	42
Räntekänslighet (%)	4%	3%	5%	5%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	228	206	204	190
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	50	48	40	41

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 517 822	13 805 329	2 458 755	-14 538 744	-423 350	13 819 812
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			335 005	-335 005		
Balanseras i ny räkning				-423 350	423 350	
Årets resultat					-1 132 538	-1 132 538
Belopp vid årets utgång	12 517 822	13 805 329	2 793 760	-15 297 099	-1 132 538	12 687 274

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-15 297 099
Årets resultat	<u>-1 132 538</u>
Totalt	-16 429 637
Avsättning till yttre fond	416 000
Uttag ur yttre fond	-1 317 498
Balanseras i ny räkning	<u>-15 528 139</u>
Summa	-16 429 637

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 062 255	1 897 255
Övriga rörelseintäkter		<u>29 794</u>	<u>58 196</u>
Summa rörelseintäkter		2 092 049	1 955 451
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 671 104	-1 919 009
Övriga externa kostnader	4	-119 096	-82 630
Personalkostnader och arvoden	5	-78 852	-78 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-215 076</u>	<u>-198 648</u>
Summa rörelsekostnader		-3 084 128	-2 278 728
Rörelseresultat		-992 079	-323 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 209	13 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-162 668</u>	<u>-113 281</u>
Summa finansiella poster		-140 459	-100 073
Resultat efter finansiella poster		-1 132 538	-423 350
Resultat före skatt		-1 132 538	-423 350
Skatter			
Årets resultat		-1 132 538	-423 350

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 740 663	15 955 739
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 740 663	15 955 739
Summa anläggningstillgångar		15 740 663	15 955 739
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		97 605	128 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 743	74 093
Summa kortfristiga fordringar		181 348	202 782
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 314 350	1 194 907
Summa kassa och bank		1 314 350	1 194 907
Summa omsättningstillgångar		1 495 698	1 397 689
SUMMA TILLGÅNGAR		17 236 361	17 353 428

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 323 151	26 323 151
Fond för yttre underhåll		2 793 760	2 458 755
Summa bundet eget kapital		29 116 911	28 781 906
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 297 099	-14 538 744
Årets resultat		-1 132 538	-423 350
Summa fritt eget kapital		-16 429 637	-14 962 094
Summa eget kapital		12 687 274	13 819 812
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		373 935	339 213
Summa avsättningar		373 935	339 213
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	2 850 000
Summa långfristiga skulder		-	2 850 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	3 750 000	-
Leverantörsskulder		90 654	93 642
Skatteskulder		9 851	25 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		324 647	225 542
Summa kortfristiga skulder		4 175 152	344 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 236 361	17 353 428

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-992 078	-323 277
Avskrivningar	215 076	198 648
Erlagd ränta och ränteintäkter	-140 459	-100 073
	<u>-917 461</u>	<u>-224 702</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-917 461	-224 702
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	21 433	206 436
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-87 622	106 265
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	168 371	-163 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-815 279	-75 593
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	900 000	-
Amortering av låneskulder	-	-
Balkongfond	34 722	33 569
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	934 722	33 569
Årets kassaflöde	119 443	-42 024
Likvida medel vid årets början	1 194 907	1 236 931
Likvida medel vid årets slut	1 314 350	1 194 907

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnad	1%
-Ombyggnad lokal till lägenhet samt renovering	1%
-Fönsterrenovering	5%
-Gallergrindar källaren	4%
-Markanläggningar	4%
-Värmeväxlare	6,70%
-Expensionskärl	6,70%
-Hissrenovering	20%
-Tvättutrustning	10%
-Tak	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter	1 049 713	937 320
Hyror	1 012 542	959 935
	2 062 255	1 897 255

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	9 891	11 456
Städning	84 046	68 564
Tillsyn, besiktning, kontroller	25 313	11 021
Trädgårdsskötsel	4 515	9 750
Snöröjning	6 460	6 149
Reparationer	100 612	526 003
El	70 380	73 991
Uppvärmning	406 817	401 155
Vatten	123 426	74 459
Sophämtning	87 977	64 436
Försäkringspremie	53 954	50 980
Självrisk	-	24 180
Fastighetsavgift bostäder	55 420	54 026
Fastighetsskatt lokaler	96 210	96 210
Övriga fastighetskostnader	10 352	10 676
Kabel-tv/Bredband/IT	100 684	100 010
Förvaltningsarvode ekonomi	83 115	89 456
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	-107
Panter och överlåtelser	13 967	15 751
Konstaterade kundförluster	-	137 614
Övriga externa tjänster	12 978	12 234
	1 353 605	1 838 014
Underhåll		
Hissar	-	45 000
Byggnad	-	35 995
Fönster	1 317 499	-
	2 671 104	1 919 009
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 671 104	1 919 009

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Konsultarvode	45 313	9 466
Besiktning- och utredningskostnader	46 858	50 000
Revisionarvode	26 925	23 164
Summa	119 096	82 630

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	60 000	59 800
Sociala kostnader	18 852	18 641
	78 852	78 441

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 112 278	17 112 278
-Ombyggnad	1 410 141	1 410 141
-Mark	4 005 547	4 005 547
-Markanläggning	268 950	268 950
	22 796 916	22 796 916
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 841 177	-6 642 529
-Årets avskrivning enligt plan	-215 076	-198 648
	-7 056 253	-6 841 177
Redovisat värde vid årets slut	15 740 663	15 955 739
Taxeringsvärde		
Byggnader	43 221 000	43 221 000
Mark	95 400 000	95 400 000
	138 621 000	138 621 000
Bostäder	129 000 000	129 000 000
Lokaler	9 621 000	9 621 000
	138 621 000	138 621 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	342 648	342 648
	342 648	342 648
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-342 648	-342 648
	-342 648	-342 648
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	50 641	330 641
Swedbank	919 771	5 069 670
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	<u>343 938</u>	<u>-4 205 404</u>
Summa	1 314 350	1 194 907

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Lånegivare</u>	<u>Konvertering/ Slutbetalning</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuldbelopp 2024-12-31</u>	<u>Skuldbelopp 2023-12-31</u>
Swedbank Hypotek	2025-03-28	3,524%	1 350 000	1 350 000
Swedbank Hypotek	2025-03-28	3,512%	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek	2025-02-28	3,530%	<u>900 000</u>	<u>-</u>
			3 750 000	2 850 000
Varav kortfristig			3 750 000	
			<u>3 750 000</u>	

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>29 000 000</u>	<u>29 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	29 000 000	29 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lisa Rossander

Roger Paulusson

Fredrik Hultstrand

Ellinor Eriksson

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

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 12:37

SENT BY OWNER:

Suzi Wartyo · 19.05.2025 14:21

DOCUMENT ID:

HJIHZod-el

ENVELOPE ID:

ByxBBGsOZgx-HJIHZod-el

DOCUMENT NAME:

År 2024 Grundläggaren 5.pdf

16 pages

SHA-512:

c7e987e77d571a3a72e2b7adeb7e4e562fc5c3b292b3f0
d118f937feabf9d382b8fc16774bdefd36ad67a4120da03
c6132757c15f8e0737e4e80439029bbeee4

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LISA ROSSANDER lisarossander@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 14:30 19.05.2025 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/12) IP: 213.89.171.15
2. ROGER JOHN MIKAEL PA ULUSSON roger.paulusson@me.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 16:15 19.05.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/27) IP: 193.181.204.249
3. FREDRIK HULTSTRAND hultstrandfredrik@icloud. com	 Signed Authenticated	19.05.2025 16:27 19.05.2025 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/22) IP: 213.89.170.239
4. Anna Ellinor Eriksson ellinor.eriksson@ssu.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 19:50 19.05.2025 19:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/06/10) IP: 90.238.3.42
5. ALF BÖRJE KRAFFT borje.krafft@addsubtract. se	 Signed Authenticated	21.05.2025 12:37 21.05.2025 12:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/09) IP: 91.145.34.122

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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