

Årsredovisning

BRF Liden 6

769630-3564

Styrelsen för BRF Liden 6 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

I december 2015 förvärvade föreningen fastigheten Liden 6 i Sundbybergs kommun. Sedan dess har 6 nya lägenheter upplåtits. En hyrersrätt har upplåtits som bostadsrätt. Av föreningens 40 lägenheter som är 39 upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 7 lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Föreningen består av 54 medlemmar. Under räkenskapsåret har 3 överlåtelser skett.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg

Avgifter

Under 2025 planeras ingen avgiftsförändring.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer. Under året har Nabolaget AB varit vår tekniska förvaltare. Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Fastighetsunderhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan.
Under året har normalt sedvanligt underhåll skett.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda möten. Utöver protokollförda möten har diverse arbetsmöten i olika konstellationer hållits. Styrelsesammansättningen har varit följande:

Haben Indrias	ledamot, ordförande
Josefine Furbäck	ledamot, fram till oktober-2024
Jessica Bergström	ledamot
Joel Helander	ledamot
Julia Hoff	ledamot

Av föreningen vald revisor har varit Fredrik Lundberg, R3 Revisionsbyrå.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 277	2 273	2 174	2 182
Resultat efter finansiella poster	-678	-502	-460	-550
Soliditet %	78	78	78	78
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	235	235	232	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	7 618	7 037	7 037	
Sparande (kr) per kvadratmeter	-39	20	30	
Räntekänslighet %	43	43	45	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	226	210	186	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	10 175	10 431		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	21,7	21,8		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Styrelsen övervakar kontinuerligt resultatutvecklingen. I och med ombidling och avyttring av bostadsrätter är dock likviditeten betryggande.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgift per kvadratmeter, Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Skuldsättning per kvadratmeter i föreningen. Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparande per kvadratmeter i föreningen. Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = Räntekänslighet. För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnad. Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 533 399	1 897 107	192 000	-2 331 636	-501 803
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-501 803	501 803
Förändring av yttre fond			192 000	-192 000	
Årets resultat					-678 193
Belopp vid årets utgång	78 533 399	1 897 107	384 000	-3 025 439	-678 193

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 025 439
Årets resultat	-678 193
<i>Summa</i>	<i>-3 703 632</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	192 000
Balanseras i ny räkning	-3 895 632
<i>Summa</i>	<i>-3 703 632</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter		495 491	495 086
Hysesintäkter		1 781 655	1 778 184
Summa rörelseintäkter	2	2 277 146	2 273 270
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 795 346	-1 844 730
Styrelsearvoden	4	-151 640	-135 446
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-566 000	-564 000
Summa rörelsekostnader		-2 512 986	-2 544 176
Rörelseresultat		-235 840	-270 906
Finansiella poster			
Ränteintäkter		53 535	–
Räntekostnader		-495 888	-230 897
Summa finansiella poster		-442 353	-230 897
Resultat efter finansiella poster		-678 193	-501 803
Resultat före skatt		-678 193	-501 803
Årets resultat		-678 193	-501 803

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	95 179 000	95 711 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	283 000	317 000
Summa materiella anläggningstillgångar		95 462 000	96 028 000
Summa anläggningstillgångar		95 462 000	96 028 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		91 168	–
Övriga fordringar		177 900	219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 236	44 970
Summa kortfristiga fordringar		320 304	45 189
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 744 073	4 200 782
Summa kassa och bank		3 744 073	4 200 782
Summa omsättningstillgångar		4 064 377	4 245 971
SUMMA TILLGÅNGAR		99 526 377	100 273 971

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		78 533 399	78 533 399
Upplåtelseavgifter		1 897 107	1 897 107
Fond för yttre underhåll		384 000	192 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>80 814 506</i>	<i>80 622 506</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 025 439	-2 331 636
Årets resultat		-678 193	-501 803
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 703 632</i>	<i>-2 833 439</i>
Summa eget kapital		77 110 874	77 789 067
Långfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 000 001	8 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 001	8 000 000
Kortfristiga skulder			
	8		
Kortfristig del av långfristiga skulder		13 490 000	13 490 000
Förskott på avgifter och hyror		—	54 845
Leverantörsskulder		170 864	170 468
Aktuella skatteskulder		336 411	330 503
Övriga skulder		276 213	245 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142 014	193 569
Summa kortfristiga skulder		14 415 502	14 484 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 526 377	100 273 971

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-235 840
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	566 000
Räntenetto	-442 353
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-112 193</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-329 960
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-14 557

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-456 710
---	-----------------

Årets kassaflöde	-456 710
-------------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	4 200 782
Likvida medel vid årets slut	3 744 072

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den period hyror och avgifter avses.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
	Årsavgifter	-495 492	-495 086
	Parkeringsavgifter	-88 000	-90 000
	Hysesintäkter	-1 693 655	-1 688 184
	Summa	-2 277 147	-2 273 270

Årsavgifter täcker föreningens kostnader förutom vad som debiteras separat d v s parkering samt i övrigt vad som framgår av föreningens stadgar.

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Elavgifter	22 255	74 196
	Uppvärmning	452 481	431 174
	Vatten och avlopp	162 029	137 199
	Renhållning	89 885	84 712
	Städning	60 402	52 212
	Fastighetsservice	125 406	75 634
	Reparationer och underhåll	452 760	615 848
	Hissar	44 218	26 264
	Fastighetsskatt/avgift	176 227	170 045
	Försäkring	49 233	43 467
	Övriga kostnader	28 323	14 602
	Redovisningstjänster	76 877	68 002
	Revisionsarvode	22 750	21 375
	Advokat- och konsultkostnader	2 500	–
	TV/Bredband	30 000	30 000
		1 795 346	1 844 730

Not 4	Styrelsearvoden	2024	2023
	<i>Arvoden</i>		
	Styrelse	117 000	105 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>117 000</i>	<i>105 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	34 640	30 446
	<i>Totala styrelsearvoden och sociala kostnader</i>	<i>151 640</i>	<i>135 446</i>

Not 5	Avskrivningar
Byggnad	0,5-4 procent, 25-200 år.
Inventarier	10 procent. 10 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, byggnad	58 628 371	58 369 371
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Investering i byggnad	–	310 000
	Försäljningar/utrangeringar	–	-51 000
	Utgående anskaffningsvärden	58 628 371	58 628 371
	Ingående avskrivningar	-3 645 371	-3 166 371
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	–	51 000
	Årets avskrivningar	-532 000	-530 000
	Utgående avskrivningar	-4 177 371	-3 645 371
	Ingående anskaffningsvärden, mark	40 728 000	40 728 000
	Utgående anskaffningsvärden	40 728 000	40 728 000
	Redovisat värde	95 179 000	95 711 000
	Taxeringsvärden	–	64 144 000

Fastigheten består av 2112 kvm boyta och 709 kvm uthyrd lokalyta. Byggår är 1946.

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	477 179	477 179
	Utgående anskaffningsvärden	477 179	477 179
	Ingående avskrivningar	-160 179	-126 179
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-34 000	-34 000
	Utgående avskrivningar	-194 179	-160 179
	Redovisat värde	283 000	317 000

Not 8	Upptagna lån	2024-12-31	2023-12-31
	Handelsbanken, 2,51% ränta, villkorsdatum 2027-12-01	-8 000 000	-8 000 000
	Handelsbanken, 0,93% ränta, villkorsdatum 2025-12-01	-8 000 000	-8 000 000
	Handelsbanken, 2,59% ränta, villkorsdatum 2027-12-01	-5 490 000	-5 490 000
		-21 490 000	-21 490 000

Eventuella lån med förfallodatum inom 12 månader, har klassificerats som kortfristiga skulder i balansräkningen i enlighet med BFNAR 2012:1 Lånen är dock omförhandlade och är därmed en långfristig skuld efter förfallodatum.

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 300 000	33 300 000
	Summa ställda säkerheter	33 300 000	33 300 000

UNDERSKRIFTER

Sundbyberg den

Haben Indrias

Julia Hoff

Jessica Bergström

Joel Helander

Min revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Lundberg
Auktoriserad revisor