

Brf Älvdrottningen


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



r1U8o1mfgg-r1DLjkQMII



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Årsredovisning för

Brf Älvdrottningen

716416-7384

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Älvdrottningen (716416-7384) 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 1979-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 1979-08-06. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Titania 6 i Stockholms kommun, omfattande adressen Frödingsvägen 14. Titania 6 byggdes år 1932.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2075-06-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
12	Lägenheter, bostadsrätt	941

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-28. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Lindgren Annika	Ordförande
Lindgren Karin	Ledamot
Teiden Marcus	Ledamot
Ryding Zink Charlotta	Ledamot
Trang Niklas	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Madeleine Lundberg.

Valberedningen har utgjorts av Åsa Teiden och Henrik Schöldström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Tidsreglerad ljusfunktion i trapphus, successivt byte av brandvarnare i gemensamma utrymmen
2023	Stambyte, renovering av ventilationskanaler samt byte av fläktar, ny tvättmaskin (hö)
2022	Renovering av tak, obligatorisk matavfallssortering
2021	Besiktning av elcentraler, besiktning av ventilation, inspektion av tak
2020	Spolning och inspektion av avloppsstammar, åtgärd av anmärkning från OVK, fönsterunderhåll södra fasaden, fasadrenovering
2019	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), Energideklaration, Ersatt borttaget träd
2017	Installation av internet (fiber) i samtliga lgh, rivning av vägg mellan barnvagnsrum och cykelrum, mindre renovering av källarväggar, fällning av ett träd
2016	Installation av sopstation, brandvarnare i lgh, trapphus, källare och vind
2015-2016	Ny undercentral fjärrvärme
2012	Byggnation av balkonger mot gården
2009	Renovering av fönster (utsida), målning av trapphus
2007-2008	Ventilationssystem
2004	Renovering av gård
2003	Nya maskiner i tvättstugan

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Underhåll av fönster mot gård och Frödingsvägen, rensning av ventilationskanaler samt OVK
2026-2030	Byte av torktumlare och torkskåp, samt nytt träd sker då behov uppkommer
2027	Renovera ytskikt av trapphusgolv
2029	Energideklaration

2030-2035 Byte av elservice (central och ledning). Tidpunkt beslutas av Ellevio. I samband med detta bör husets gemensamma el dras om.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 20 procent.

2025-01-01 höjdes avgifterna med ytterligare 5 procent. Under nästa år planerar föreningen att höja avgifterna med 2-5 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 20 st. Under året har 2 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 21 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Elnät	Ellevio
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
VA och sopor	Stockholm Vatten och Avfall
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
TV	ComHem
Trapphusstädning	EDs städfirma och byggtjänst AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 20% 240101 och med ytterligare 5% 250101 i syfte att föreningens ekonomi ska komma i balans efter de stora renoveringar som genomfördes 2022-2023. Avgiftshöjningen är även avsedd att finansiera aviserade kostnadshöjningar för fjärrvärme, vatten och avlopp samt elnät. Sammanlagt tre av föreningens fem lån har under 2024 lagts om från 90-dagarsränta till 2 års löptid, vilket gör att föreningens räntekostnader sänks och stabiliseras under de kommande åren. Återstående två lån läggs om under 2025.

Övriga uppgifter

Under året har styrelsen tagit fram nya stadgar som läggs fram för omröstning under 2025, tagit fram nya rutiner för brandsäkerhet och kontroll, samt låtit installera tidsreglerad belysning i trapphuset. Från 240101 är Fastighetsägarna föreningens ekonomiska förvaltare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

Ny 4

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 110	849	699	699
Resultat efter fin.poster (tkr)	-80	-274	149	182
Soliditet (%)	6	7	17	30
Årsavgifter kr/kvm	1 177	899		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	12 454	12 686	4 122	-2 309
Skuldsättning kr/kvm brf yta	12 454	12 686	4 122	-2 309
Räntekänslighet %	11	14		
Energikostnad kr/kvm	299	237	236	223
Sparande per kvm	29	-177	217	272
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	99		

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	2 430 000		200 000	-2 067 358	-273 807	860 471
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			9 000	-9 000		
Balanseras i ny räkning				-273 807	273 807	
Upplåtelse av						
Årets resultat					-79 902	-79 902
Belopp vid årets utgång	2 430 000	-	209 000	-2 350 165	-79 902	780 569

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 350 165
Årets resultat	<u>-79 902</u>
Totalt	-2 430 067

Avsättning till yttre fond	9 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-2 439 067</u>
Summa	-2 430 067

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	1 109 561	849 248
Övriga rörelseintäkter		-	6 928
		1 109 561	856 176
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-514 669	-422 540
Övriga externa kostnader	4	-10 864	-186 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106 928	-106 928
Rörelseresultat		477 100	140 063
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		999	18 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-558 001	-431 961
Resultat efter finansiella poster		-79 902	-273 807
Resultat före skatt		-79 902	-273 807
Årets resultat		-79 902	-273 807

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 813 491	11 920 419
Maskiner och tekniska anläggningar	6	-	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		11 813 491	11 920 419
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	200	200
		200	200
Summa anläggningstillgångar		11 813 691	11 920 619
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14	-
Övriga fordringar	8	935 892	971 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	2 110	-
		938 016	971 359
<i>Kassa och bank</i>		-	13 886
Summa omsättningstillgångar		938 016	985 245
SUMMA TILLGÅNGAR		12 751 707	12 905 864

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 001 636	3 001 636
Fond för yttre underhåll		209 000	200 000
		3 210 636	3 201 636
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 350 165	-2 067 358
Årets resultat		-79 902	-273 807
		-2 430 067	-2 341 165
Summa eget kapital		780 569	860 471
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 365 924	-
		8 365 924	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	10	3 353 100	11 937 672
Leverantörsskulder		54 956	25 323
Skatteskulder		1 886	2 455
Övriga kortfristiga skulder		1 400	1 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	193 872	78 543
		3 605 214	12 045 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 751 707	12 905 864

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		477 100	140 063
Avskrivningar		106 928	106 928
Erlagd ränta, ränteintäkter		-557 002	-364 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		27 026	-118 006
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		15 609	92 880
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		66 358	-1 502 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten		108 993	-1 527 849
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten			-8 044 396
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-8 044 396
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga nya lån			12 030 325
Amortering lån		-218 648	-3 971 053
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-218 648	8 059 272
Årets kassaflöde		-109 655	-1 512 973
Likvida medel vid årets början		1 013 741	2 526 714
Likvida medel vid årets slut		904 086	1 013 741

I likvida medel ingår transaktionskonto hos förvaltare

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

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. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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	2023
Årsavgifter	1 107 888	846 294
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 433	2 888
Övriga intäkter	240	66
Summa	1 109 561	849 248

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV, bredband och telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	6 787	-
Städning	27 060	13 690
Reparationer	39 394	71 076
El	39 408	39 330
Uppvärmning	200 489	154 691
Vatten	41 769	29 335
Sophämtning	10 158	14 252
Försäkringspremie	23 222	-
Fastighetsavgift bostäder	19 560	19 068
Övriga fastighetskostnader	16 447	2 200
Kabel-tv/Bredband/IT	35 248	29 100
Förvaltningsarvode ekonomi	55 127	49 798
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	514 669	422 540

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Panter och överlåtelseavgifter	5 014	4 202
Konsult- och utredningskostnader	-	11 500
Övrigt	5 850	170 943
Summa	10 864	186 645

Not 5 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	14 222 425	4 633 091
-Anskaffat under året	-	9 589 334
	14 222 425	14 222 425
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 302 006	-2 195 078
-Årets avskrivning enligt plan	-106 928	-106 928
	-2 408 934	-2 302 006
Redovisat värde vid årets slut	11 813 491	11 920 419
 Taxeringsvärde		
Byggnader	13 200 000	13 200 000
Mark	28 000 000	28 000 000
Summa	41 200 000	41 200 000

Not 6 Maskiner och tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	68 875	68 875
	68 875	68 875
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-68 875	-68 875
	-68 875	-68 875
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	200	200
Redovisat värde vid årets slut	200	200

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto fastighetsägarna	904 086	-
Skattekonto	31 806	49 539
Transaktionskonto	-	86 849
Borgo räntekonto	-	834 970
Summa	935 892	971 358

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	2 110	-
	<u>2 110</u>	<u>-</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2024-12-31	Amortering	2023-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	3,00%	680 900	-	680 900
Handelsbanken	2025-01-02	4,00%	1 438 100	-14 600	1 452 700
Handelsbanken	2026-10-30	2,96%	1 582 364	-77 568	1 659 932
Handelsbanken	2026-12-01	2,83%	6 102 660	-126 480	6 229 140
Stadshypotek	2025-03-03	3,55%	1 915 000	-	1 915 000
			<u>11 719 024</u>	<u>-218 648</u>	<u>11 937 672</u>

Varav Långfristig del	8 365 924	
Varav Kortfristig del	3 353 100	11 937 672
	<u>11 719 024</u>	<u>11 937 672</u>

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	115 843	12 581
Upplupen el	2 964	
Upplupen värme	23 107	
Upp. vatten & avfall	8 056	-
Uppl. städning, skötsel & reparationer	2 255	-
Upplupna räntekostnader	41 647	65 962
	<u>193 872</u>	<u>78 543</u>

Övriga noter

Not 12 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	12 098 400	12 098 400
	12 098 400	12 098 400

Underskrifter

Stockholm 2025 - -

Annika Lindgren
Ordförande

Karin Lindgren
Ledamot

Marcus Teiden
Ledamot

Charlotta Ryding Zink
Ledamot

Niklas Trang
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025 - -

Madeleine Lundberg
Revisor

Revisionsberättelse

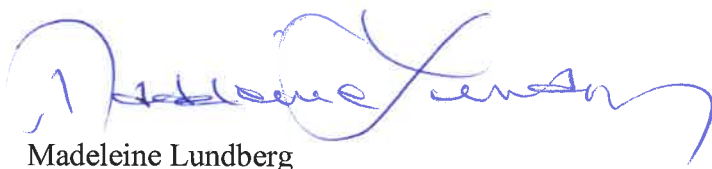
Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen (brf) Älvdrottningen med organisationsnummer 716416-7384.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltningsberättelse i brf Älvdrottningen avseende räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Stockholm 2025-05-26



Madeleine Lundberg

Intern Revisor

Brf Älvdrottningen