

Årsredovisning 2024

Brf Åkermannen 42

769600-2075



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Åkermannen 42

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Åkermannen 42	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 116 kvm och 2 lokaler om 118 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lisa von Segebaden	Ordförande
Bror Daniel Lindbom	Styrelseledamot
Jarl Sigurdsson	Styrelseledamot
Magnus Wigg	Styrelseledamot
Niklas Skog	Styrelseledamot
Agnes Cecilia Wenell	Suppleant
Lennart Brodin	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av -ledamöterna.

Revisorer

Göran Bergström Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Målning av yttertak
- 2023 ● OVK samt rensning av ventilationskanaler.
- 2022 ● Upprättad underhållsplan.
- 2021 ● Ny maskinpark tvättstuga
- 2018 ● Radonsanering gatuhusets källare
Fönsterrenovering
Energideklaration

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Upphandling och byte av fastighetsskötsel och städavtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 774 681	1 503 199	1 343 015	1 324 246
Resultat efter fin. poster	-615 048	-599 647	-666 462	-1 023 797
Soliditet (%)	98	99	99	102
Yttre fond	2 200 000	1 448 000	596 000	447 000
Taxeringsvärde	100 055 000	100 055 000	100 055 000	89 960 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	638	545	497	489
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,1	74,1	78,3	77,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta, kr	69	-51	-67	-63
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	27	36	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	165	147	153
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	34	24	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	255	227	206	206
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Det negativa resultatet överstiger i år den totala summan av avskrivningar och underhåll med -180 432 kr vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen tagit beslut om att avgifterna höjs med 20% per datum 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	29 392 822	-	-835 998	28 556 824
Upplåtelseavgifter	12 288 756	-	835 998	13 124 754
Fond, yttre underhåll	1 448 000	-	752 000	2 200 000
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-412 513	-	-	-412 513
Balanserat resultat	-8 144 441	-599 647	-752 000	-9 496 088
Årets resultat	-599 647	599 647	-615 048	-615 048
Eget kapital	33 972 977	0	-615 048	33 357 929

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 496 088
Årets resultat	-615 048
Totalt	-10 111 136

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	852 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-335 125
Balanseras i ny räkning	-10 628 011
	-10 111 136

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 774 681	1 503 199
Övriga rörelseintäkter	3	-2 001	52 371
Summa rörelseintäkter		1 772 680	1 555 570
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 966 267	-1 681 210
Övriga externa kostnader	9	-112 388	-107 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-434 616	-485 300
Summa rörelsekostnader		-2 513 271	-2 273 894
RÖRELSERESULTAT		-740 591	-718 324
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		125 544	118 678
Summa finansiella poster		125 544	118 678
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-615 048	-599 647
ÅRETS RESULTAT		-615 048	-599 647

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	29 716 616	30 135 896
Maskiner och inventarier	11	76 671	92 007
Summa materiella anläggningstillgångar		29 793 286	30 227 902
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 793 286	30 227 902
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 393	24 791
Övriga fordringar	12	8 509	15 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	230 326	183 151
Summa kortfristiga fordringar		269 228	223 730
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 919 543	4 024 857
Summa kassa och bank		3 919 543	4 024 857
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 188 771	4 248 587
SUMMA TILLGÅNGAR		33 982 057	34 476 490

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 269 065	41 269 065
Fond för yttre underhåll		2 200 000	1 448 000
Summa bundet eget kapital		43 469 065	42 717 065
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 496 088	-8 144 441
Årets resultat		-615 048	-599 647
Summa fritt eget kapital		-10 111 136	-8 744 088
SUMMA EGET KAPITAL		33 357 929	33 972 977
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		125 000	125 000
Summa långfristiga skulder		125 000	125 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		231 737	128 051
Skatteskulder		5 522	4 555
Övriga kortfristiga skulder		349	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	261 520	245 907
Summa kortfristiga skulder		499 128	378 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 982 057	34 476 490

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-740 591	-718 324
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	434 616	485 300
	-305 975	-233 024
Erhållen ränta	119 154	112 678
Erhållen utdelning	6 390	6 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-180 432	-114 347
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 498	-30 892
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	120 615	105 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-105 315	-39 431
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-105 315	-39 431
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 024 857	4 064 288
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 919 543	4 024 857

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åkermannen 42 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Om- och tillbyggnad	5 %
Okänt konto: 1160	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 310 523	1 113 654
Hysesintäkter, lokaler	376 527	303 175
Deb. fastighetsskatt	5 868	5 868
Intäkter kabel-TV	0	13 500
Intäkter internet	46 200	31 755
Uppvärmning	24 000	17 340
Avfallshantering	7 800	5 550
Parkeringsintäkter	38	456
Pantförskrivningsavgift	2 292	5 775
Överlåtelseavgift	1 433	3 939
Andrahandsuthyrning	0	2 187
Summa	1 774 681	1 503 199

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering	-2 000	40 980
Öres- och kronutjämning	-1	1
Elstöd	0	11 390
Summa	-2 001	52 371

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	50 030	52 168
Städning	49 596	54 311
Sotning	9 364	0
Besiktning och service	28 123	8 144
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	100 000
Serviceavtal	45 909	38 925
Radon	3 450	45 300
Yttre skötsel	29 057	1 793
Vinterunderhåll	61 288	94 547
Summa	276 817	395 188

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	61 040	150 431
Summa	61 040	150 431

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	335 125	0
Summa	335 125	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	59 353	61 357
Uppvärmning	415 714	368 458
Vatten	95 020	76 020
Sophämtning	61 780	67 832
Summa	631 867	573 667

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	69 739	65 672
Självrisker	0	52 500
Tomträttsavgälder	470 933	324 600
Kabel-TV	47 816	47 288
Fastighetsskatt	72 930	71 864
Summa	661 418	561 924

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	874	8 850
Juridiska kostnader	13 813	5 625
Styr.möte/stämma/städdag	5 330	4 834
Ekonomisk förvaltning	71 557	67 943
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 352	1 481
Överlåtelsekostnad	1 433	3 939
Pantsättningskostnad	2 292	5 775
Övriga förvaltningskostnader	5 261	5 768
Bankkostnader	3 201	3 169
Övriga externa tjänster	2 277	0
Summa	112 388	107 384

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 299 382	36 299 382
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 299 382	36 299 382
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 163 486	-5 693 519
Årets avskrivning	-419 280	-469 967
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 582 766	-6 163 486
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 716 616	30 135 896
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 415 000	32 415 000
Taxeringsvärde mark	67 640 000	67 640 000
Summa	100 055 000	100 055 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 007	107 340
Inköp	-15 336	-15 333
Utgående anskaffningsvärde	76 671	92 007
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 671	92 007

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 449	14 355
Övriga fordringar	60	1 433
Summa	8 509	15 788

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 247	520
Fastighetsskötsel	0	21 343
Försäkringspremier	56 879	51 198
Kabel-TV	11 987	11 954
Tomträtt	136 025	81 150
Förvaltning	17 188	16 986
Summa	230 326	183 151

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 184	70 175
Fastighetsskötsel	8 750	0
El	5 582	5 852
Vatten	15 846	12 699
Uppl kostn renhållningsavg	5 798	8 955
Förutbetalda avgifter/hyror	170 360	148 226
Summa	261 520	245 907

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 100 000	17 100 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Lisa von Segebaden
Ordförande

Bror Daniel Lindbom
Styrelseledamot

Jarl Sigurdsson
Styrelseledamot

Magnus Wigg
Styrelseledamot

Niklas Skog
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Göran Bergström
Internrevisor