

Årsredovisning
för
Brf Röda Rosen 8

716417-4380

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Röda Rosen 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-11-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1980-11-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-05-16 hos Bolagsverket.

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

Föreningen upprättade en underhållsplan 2016, vilken sträcker sig till år 2035.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen för Röda Rosen. Föreningens andel är 8,78%. Samfälligheten förvaltas av en syssloman.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Nils Fergin	ledamot/ordförande
Göran Tamm	ledamot
Thomas Thulin	ledamot

Styrelsesuppleanter

Rickard Svanström

Ordinarie revisor

Ulf Lagerström

Revisorssuppleant

Valter Lindhagen

Valberedning

Heléne Tamm
Peter Lundell

Fastigheter

Föreningens fastighet, med fastighetsbeteckning Röda Rosen 8 i Stockholms kommun, förvärvades 1981. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Strindbergsgatan 53. Fastigheten byggdes 1934 och har värdeår 1934.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1981 kvm, varav 1976 kvm utgör lägenhetsyta och 5 kvm lokalyta.

Underhåll

Nedanstående åtgärder har genomförts på fastigheten:

Sanering efter översvämning plan 0 och 1	2022
Renovering av hiss	2021
Installation bergvärme	2019
Omläggning ventilation källare	2019
Relinat köksstammen för "2orna"	2017
Ny pump i hisschaktet	2017
Nytt fibernätverk	2017
Partiella stambyten	2017
Butikslokal konverterad till 4 lägenheter på plan 0	2016
Källarrenovering	2011/2015
Balkong- och fasadrenovering	2015
Installation av sopsug	2010/2011
Dränering, isolering västra & södra fasaden	2010
Renovering av hissar, utbyte hissmaskiner	2010
Renovering av tvättstuga + nya maskiner	2010
Säkerhetsdörrar i trapphuset	2007
Ny fjärrvärmeundercentral	2003

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet sammanfattas nedan. Till det planerade underhållet avsätts årligen till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerade åtgärder

Ev konvertering av vinden till lgh	2025-2026
Byte av tak	2025-2026
Renovering fönster	2026-2027

Bostäder och lokaler

Lägenhetsfördelning

- 2 st 1 rum och kök
- 8 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök
- 5 st 5 rum och kök

Föreningen upplåter samtliga lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Princip Redovisning AB
Fastighetsskötsel: POS Fastighetsvård AB
Städning: Anders Lindberg Städservice AB
Bredband: Telia Sverige AB
Kabel-TV: Telia Sverige AB/ Tele2 Sverige AB
Fibernät: Bitcom

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ett långsiktigt mål om en stabil ekonomi där utfallet varje år ska vara ett positivt resultat före avskrivningar. Ökade värmekostnader och kraftigt stigande räntekostnader har medfört att målet inte nåtts de senaste två åren. Utfallet för 2024 är dock något bättre än det för 2023. Styrelsen höjde avgiften med 13% under 2024 och planerar ytterligare en justering under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 30(30) st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 30(30). Under året har en överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp, Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av gällande prisbasbelopp.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 269	1 064	1 044	1 012
Resultat efter finansiella poster	-507	-538	-543	-303
Soliditet (%)	45,0	46,9	49,0	50,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	527	483	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 336	3 363	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 344	3 371	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-84	-121	0	0
Räntekänslighet (%)	6,4	7,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	187	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,9	86,2	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen planerar att finansiera framtida omfattande underhållsarbeten genom nya lån. Styrelsen kommer löpande att utvärdera behovet av ytterligare avgiftshöjningar under 2025 med hänsyn till utvecklingen av ränteläget samt föreningens driftskostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 782 016	7 813 455	1 860 075	-6 509 931	-537 839	6 407 776
Disposition av föregående års resultat:			301 050	-838 889	537 839	0
Årets resultat					-506 563	-506 563
Belopp vid årets utgång	3 782 016	7 813 455	2 161 125	-7 348 820	-506 563	5 901 213

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 348 820
årets förlust	-506 563
	-7 855 383

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	301 050
i ny räkning överföres	-8 156 433
	-7 855 383

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 268 511	1 064 164
Övriga rörelseintäkter	2	2 070	42 724
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 270 581	1 106 888
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 017 423	-897 611
Övriga externa kostnader	4	-112 916	-119 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-339 961	-339 961
Summa rörelsekostnader		-1 470 300	-1 357 492
Rörelseresultat		-199 719	-250 604
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 847	-287 250
Summa finansiella poster		-306 844	-287 235
Resultat efter finansiella poster		-506 563	-537 839
Resultat före skatt		-506 563	-537 839
Årets resultat		-506 563	-537 839

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 216 917	11 506 873
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 187 708	1 237 713
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	231 787	231 787
Summa materiella anläggningstillgångar		12 636 412	12 976 373
Summa anläggningstillgångar		12 636 412	12 976 373
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		287 582	263 996
Övriga fordringar		408	383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	53 075	51 525
Summa kortfristiga fordringar		341 065	315 904
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		144 465	364 148
Summa kassa och bank		144 465	364 148
Summa omsättningstillgångar		485 530	680 052
SUMMA TILLGÅNGAR		13 121 942	13 656 425

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

11 595 471

11 595 471

Fond för yttre underhåll

2 161 125

1 860 075

Summa bundet eget kapital

13 756 596

13 455 546

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 348 820

-6 509 931

Årets resultat

-506 563

-537 839

Summa fritt eget kapital

-7 855 383

-7 047 770

Summa eget kapital

5 901 213

6 407 776

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

6 607 962

6 661 486

Förskott från kunder

65 000

0

Leverantörsskulder

76 336

129 521

Skatteskulder

7 052

11 688

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

464 379

445 954

Summa kortfristiga skulder

7 220 729

7 248 649

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 121 942

13 656 425

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-199 719	-250 604
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	339 961	339 961
Erhållen ränta	3	15
Betald ränta	-306 847	-287 250

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-166 602 -197 878

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-23 586	-11 259
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 575	-12 409
Förändring av leverantörsskulder	-53 185	54 027
Förändring av kortfristiga skulder	78 788	49 965

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-166 160 -117 554

Investeringsverksamheten

Pågående ombyggnad - Vind	0	-69 656
---------------------------	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -69 656

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-53 524	-62 073
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-53 524 -62 073

Årets kassaflöde

-219 684 -249 283

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	364 148	613 431
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

144 464 364 148

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättningen till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är **1630 kr** per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 097 104	954 201
Hysesintäkter lokaler	83 606	108 490
Övriga intäkter	1 414	1 473
Försäkringsersättning	0	-5 018
Ersättning elstöd	0	47 742
Ersättning FNI	2 070	0
Kabel-TV och bredband	86 388	0
	1 270 582	1 106 888

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	41 657	46 594
Fastighetsel	156 346	212 798
Uppvärmning	218 605	119 231
Vatten	46 266	37 643
Sophämtning	62 114	48 001
Städ & entrémattor	60 883	63 441
Reparationer & underhåll	128 222	119 655
Kabel TV / Bredband	109 629	46 407
Fastighetsförsäkring	65 087	58 732
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	40 990	40 052
Hissar	27 520	26 022
Övriga driftskostnader	0	21 795
Trädgårdsskötsel	17 505	21 364
Snöröjning/sandning	26 781	35 875
Sotning	15 818	0
	1 017 423	897 610

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	61 084	52 678
Revisionsarvode	0	7 703
Styrelsemöte, årsstämma och medlemsmöten	5 937	12 606
Serviceavgift till brf-organisation	4 830	10 560
Telefon, porto m.m.	1 800	6 076
Bankkostnader	3 839	3 413
Överlåtelse-/ pantnoteringsavgifter	656	2 298
Datakommunikation	7 485	7 109
Övriga externa kostnader	9 340	17 478
Konsultarvoden	17 944	0
	112 915	119 921

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 139 815	16 139 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 139 815	16 139 815
Ingående avskrivningar	-4 632 943	-4 342 987
Årets avskrivningar	-289 956	-289 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 922 899	-4 632 943
Utgående redovisat värde	11 216 916	11 506 872
Taxeringsvärden byggnader	27 350 000	27 350 000
Taxeringsvärden mark	73 000 000	73 000 000
	100 350 000	100 350 000
Bokfört värde byggnader	9 344 616	9 634 572
Bokfört värde mark	1 872 300	1 872 300
	11 216 916	11 506 872

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 474 716	1 474 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 474 716	1 474 716
Ingående avskrivningar	-237 003	-186 998
Årets avskrivningar	-50 005	-50 005
Utgående ackumulerade avskrivningar	-287 008	-237 003
Utgående redovisat värde	1 187 708	1 237 713

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 787	162 131
Pågående ombyggnation	0	69 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 787	231 787
Utgående redovisat värde	231 787	231 787

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	22 309	20 468
Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	25 289	31 057
	47 598	51 525

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek, villkorsändring 2025-12-30, ränta 3,352%	1 485 000	1 485 000
Stadshypotek, villkorsändring 2025-04-22, ränta 3,921%	1 403 314	1 418 166
Stadshypotek, villkorsändring 2025-04-22, ränta 3,921%	567 000	573 000
Stadshypotek, villkorsändring 2025-04-30, ränta 4,730%	477 668	482 620
Stadshypotek, villkorsändring 2025-06-05, ränta 3,308%	2 674 980	2 702 700
	6 607 962	6 661 486

Styrelsen avser att omsätta samtliga lån under 2025 samt amortera 53 524 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	388 921	355 637
Upplupen räntekostnad	27 105	35 449
Upplupen uppvärmning	24 191	17 753
Upplupen el	24 162	34 221
Övriga upplupna kostnader	0	2 894
	464 379	445 954

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
	13 800 000	13 800 000

Stockholm 2025-

Nils Fergin
Ordförande

Göran Tamm

Thomas Thulin

Min revisionsberättelse har lämnats

Ulf Lagerström
Revisor