

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Brahelund

769605-8788



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Brahelund 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

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

Planerade större underhåll närmaste åren är

- * Renovering källaren (primärt hästskohuset)- nya förrådsväggar, upprustning av skyddsrum
- * Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fotnot.
- * Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Marie Jonsson	Ledamot/Ordförande
Anna Norgren	Ledamot
Thomas Nyberg	Ledamot
Viveka Nyman	Ledamot
Franz Scheerlink	Ledamot
Ellinor Jutterström	Ledamot
Madeleine Mogren	Suppleant
Leif Nordengren	Suppleant
Linus Magnusson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden

Revisorer

José Roa Cortes
Maria Ljungqvist Marti

Ordinarie Extern Parsells Revisionsbyrå AB
Ordinarie Intern Lekmannarevisor

Valberedning

Kristina Thaning
Lars Temnerud

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21

Extra föreningsstämma

2024 09 15 Stadgeändringar - Möjliggörande att hålla föreningsstämma digitalt

2024 10 20 Stadgeändringar - Möjliggörande att hålla föreningsstämma digitalt

Föreningen har sitt säte i Solna.

Fakta om BRF Brahelunds fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats:

Fastighetsbeteckning	Fåran 6
Förvärv	2000
Kommun	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkringen ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 3 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6582 m2 varav 6137 m2 utgör lägenhetsyta och 445 m2 utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt samt 19 lokaler med hyresrätt

1 rok	5
2 rok	36
3 rok	33
4 rok	20
5 rok	1
>5 rok	1

Verksamhet i lokalerna	Yta (kvm)	Löptid (mån)
Tandläkare	51	36
Basstation	7	36
Lokal (kontor)	40	3
Lokal (kontor)	27	36
Lokal (kontor)	49	ledig
Förråd för uthyrning	90	ledig
Förråd (extra) (14 st) total yta	136	3

Gemensamhetsutrymme

- Innergård med uteplatser och grill.
- Övernattningsslägenhet finns att hyra för bostadsrättsägarna.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras utföras

Planerat underhåll kommande år

- Översyn källaren (beräknad projekttid 3-4 år)

Utfört underhåll	År	Kommentar
Isolering råvind hästskohuset	2024	Energieffektiviseringsåtgärd
Renovering av Entréportar	2024	Energieffektiviseringsåtgärd
6 st laddstolpar parkeringsyta	2023	Totalt 12 laddstolpar tillgängligt
Underhåll undercentral	2023	Energieffektiviseringsåtgärd
Renovering av 70 källarfönster	2022	Energieffektiviseringsåtgärd
Installation av temperatursensorer i hälften av lgh	2022	Energieffektiviseringsåtgärd
Stamspolning	2021	
6 st laddstolpar parkeringsyta	2021	
Nytt sophanteringssystem	2020	
Installation digitala infotavlor	2020	
Nytt system koddosor entrédörrar	2020	
Övernattningsslägenhet	2019	
Ny uthyrningslokal	2019	
Installation digitalt bokningssystem	2019	
Ytskiktsrenovering hissar	2018	Hagav 18, Slottsv 9
Ny asfalt mellan Hagavägen – CTV	2017	Uppsättning av vägbom
Ny tvättmaskin CTV 1	2015	
Indragning av fiberbredband	2015	
Målning av parkeringsrutor	2014-2015	
Renovering av hyreslgh	2013	
Renovering av liggande stammar	2013	Hela fastigheten
Reparation vattenskada i lgh	2013	
Portrenovering	2012	
Belysning innergård	2012	
Renovering hissar	2011-2012	
Portar målade	2011	
Elstammar och belysning bytt	2011	
Renovering av samtliga trapphus	2011	

Målat källargolv	2011	
Elcentral källare bytta	2011	
Byte av yttre källardörrar	2010	
Byte av samtliga radiatorer	2010	
Omläggning tak	2008-2009	Hästkohuset
Ny extrastor torktumlare	2006	Tvättstuga 3
Omputsning fasad	2006-2007	Slottsv 9, Hagav 18
Omläggning tak	2006-2007	Slottsv 9, Hagav 18
Nya 3-glasfönster	2006-2007	Persienner ingår
Rörstamsbyte	2004-2005	Nya yt- och tätskikt i badrummen
Nya kulvertar mellan husen	2004	KV, VV, WC, värme, tomrör el/tele
Elstamsbyte	2004-2005	Trefas till lägenheterna
Tvättstugor ny/renovering	2004-2005	Hagav 18
El till motorvärmare	2004	Tidur individuellt 6 A
Nyinstallation hiss, hissmaskiner	2002	Slottsv 9, Hagav 18
Renovering av balkonger	2002	Betongarbete, räcke
Nya balkonger		
Nytt gårdsbjälklag		

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Tv	Tele2
Internetleverantör	Bredband2
Fastighetsförvaltning	DWOQ/Storholmen Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	DWOQ/Storholmen Förvaltning AB
Digital information/bokning	CLS/Wisehouse AB
Fjärrvärme	Norrenergi
El	Vattenfall, Boo Energi

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten för hyreshus är 1630 sek per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0.3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Händelser under 2024

- Renovering av Entréportar - byte till energiglas (energieffektiviseringsåtgärd) samt målning och renovering vid behov.
- Isolering av råvinden i hästkohuset - energieffektiviseringsåtgärd.
- Aktivt arbete med att identifiera energieffektiviseringsåtgärder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 391	5 070	4 361	4 362	4 627
Resultat efter finansiella poster	-2 014	-746	-1 314	-1 195	-549
Soliditet (%)	78	78	78	79	79
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	744	695	592	582	645
Hyror/m ² hyresrättsyta (kr)	1 215	1 181	1 150	1 098	1 101
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	3 294	3 321	3 328	3 341	3 355
Lån/m ² totalyta (kr)	2 922	2 946	2 952	0	0
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	41	41	52	29	26
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	179	174	165	175	156
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	22	20	17	16	15
Energikostnad/m ² totalyta (kr)	242	235	234	220	197
Kapitalkostnader/m ² totalyta (kr)	111	104	53	48	54
Sparande/m ² totalyta (kr)	99	99	48	0	0
Räntekänslighet (%)	4	5	6	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	80	79	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 2022, 6 137 kvm bostäder (5839 kvm BR och 298 kvm HR) och 445 kvm lokaler vilket blir 6 582 kvm totalyta.

Belopp som visar 0 kr mellan 2020-2021 är tillagda fr.o.m. 2023 och har inte räknas fram för dessa år.

Upplysning vid förlust

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick och låga skuldsättning. Största orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande samt stora underhållskostnader under året vilket påverkar föreningens sparande positivt.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 111 567	18 911 230	2 268 622	-6 658 596	-745 660	72 887 163
Avsättning till fond för yttre underhåll			585 288	-585 288		0
lanspråktagande fond för yttre underhåll			-355 338	355 338		0
Disposition av föregående års resultat:				-745 660	745 660	0
Årets resultat					-2 014 017	-2 014 017
Belopp vid årets utgång	59 111 567	18 911 230	2 498 572	-7 634 206	-2 014 017	70 873 146

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-7 634 206
Årets resultat	-2 014 017
	-9 648 223

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	1 642 500
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-1 616 995
I ny räkning överföres	-9 673 728
	-9 648 223

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			
Årsavgifter och hyror	2	5 228 177	4 892 813
Övriga rörelseintäkter	3	162 902	177 440
Summa rörelseintäkter		5 391 079	5 070 253
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 473 014	-1 122 649
Driftkostnader	5	-2 213 031	-2 159 865
Övriga externa kostnader	6	-847 977	-700 154
Personalkostnader	7	-136 258	-133 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 045 993	-1 041 864
Summa rörelsekostnader		-6 716 273	-5 157 829
Rörelseresultat		-1 325 194	-87 576
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 474	23 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-730 297	-681 673
Summa finansiella poster		-688 823	-658 084
Resultat efter finansiella poster		-2 014 017	-745 660
Resultat före skatt		-2 014 017	-745 660
Årets resultat		-2 014 017	-745 660

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	88 519 157	89 561 021
Inventarier, verktyg och installationer	9	136 827	82 582
Summa materiella anläggningstillgångar		88 655 984	89 643 603
Summa anläggningstillgångar		88 655 984	89 643 603
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 641	56 479
Övriga fordringar		34 237	33 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	117 312	128 286
Summa kortfristiga fordringar		154 190	218 262
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 405 721	3 729 680
Summa kassa och bank		2 405 721	3 729 680
Summa omsättningstillgångar		2 559 911	3 947 942
SUMMA TILLGÅNGAR		91 215 895	93 591 545

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 022 797	78 022 797
Fond för yttre underhåll		2 498 572	2 268 622
Summa bundet eget kapital		80 521 369	80 291 419
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 634 206	-6 658 596
Årets resultat		-2 014 017	-745 660
Summa fritt eget kapital		-9 648 223	-7 404 256
Summa eget kapital		70 873 146	72 887 163
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	0	7 960 800
Övriga skulder		30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		30 000	7 990 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	19 232 600	11 431 600
Leverantörsskulder		151 342	455 804
Skatteskulder		16 750	13 625
Övriga skulder		185 951	1 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	726 106	810 632
Summa kortfristiga skulder		20 312 749	12 713 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 215 895	93 591 545

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 014 017	-745 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 045 993	1 041 864
Betald skatt	-1 510	106 615

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-969 534 402 819

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	53 838	-34 261
Förändring av kortfristiga fordringar	10 974	4 366
Förändring av leverantörsskulder	-304 462	-248 467
Förändring av kortfristiga skulder	103 399	-35 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 105 785	89 216

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-58 374	-82 582
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 374	-82 582

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-159 800	-39 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-159 800	-39 200

Årets kassaflöde

-1 323 959 -32 566

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 729 680	3 762 246
Likvida medel vid årets slut	2 405 721	3 729 680

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och första året med BFNAR 2023:1) om *årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Tvättstuga	10 år
Värmeanläggning	10 år
Stambyte	50 år
Tak	40 år
Stambyte	25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 341 072	4 057 044
Hyror bostäder	356 184	351 945
Hyror lokaler	353 771	314 640
Hyror parkering	177 150	169 184
	5 228 177	4 892 813

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Bredband	5 970	13 740
Övriga intäkter	156 931	163 699
	162 901	177 439

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel enligt avtal	69 231	60 293
Fastighetsskötsel beställningar	194 721	162 982
Snöröjning	70 973	103 316
Städning	107 707	93 904
Hissbesiktning	20 008	15 165
Gård	136 383	129 710
Fastighetsskötsel, material	15 974	30 236
Övriga fastighetskostnader	20 979	38 294
Reparationer	220 042	133 411
Underhåll	1 616 995	355 338
	2 473 013	1 122 649

Not 5 Driftkostnader

	2024	2023
El	271 137	270 752
Värme	1 178 288	1 147 203
Vatten	143 521	130 620
Sophämtning/renhållning	171 187	176 801
Fastighetsförsäkring	103 864	97 169
Kabel-TV	61 548	36 563
Bredband	107 677	128 842
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	175 810	171 915
	2 213 032	2 159 865

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefon/Internet	8 772	22 435
Kreditupplysningskostnader	4 549	9 610
Revisionsarvode extern revisor	35 534	39 187
Föreningskostnader (stämma)	43 923	22 071
Styrelseomkostnader	0	684
Förvaltningsarvode ekonomi	87 780	83 446
Förvaltningsarvode övrigt	391 234	343 115
Förvaltningsarvode teknik	66 530	59 566
Administration	4 333	3 144
Konsultarvoden	140 028	116 202
Porto	0	694
Konstaterad hyresförlust	54 304	0
Föreningsavgifter	10 990	0
	847 977	700 154

Not 7 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden och sociala kostnader		
Styrelsearvode	103 681	101 428
Sociala kostnader	32 577	31 869
	136 258	133 297

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 749 142	108 749 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 749 142	108 749 142
Ingående avskrivningar	-19 188 121	-18 146 257
Årets avskrivningar	-1 041 864	-1 041 864
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 229 985	-19 188 121
Utgående redovisat värde	88 519 157	89 561 021
Taxeringsvärden byggnader	75 794 000	75 794 000
Taxeringsvärden mark	119 302 000	119 302 000
	195 096 000	195 096 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 582	0
Inköp	58 374	165 163
Bidrag från Naturvårdsverket	0	-82 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 956	82 582
Årets avskrivningar	-4 129	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 129	0
Utgående redovisat värde	136 827	82 582

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	92 718	85 320
Övriga interimsfordringar	24 594	42 966
	117 312	128 286

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,65	2025-03-03	3 642 600	3 802 400
Stadshypotek	3,65	2025-03-03	3 840 000	3 840 000
Stadshypotek	2,52	2025-12-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	4,10	2025-01-02	3 750 000	3 750 000
Stadshypotek	2,84	2025-12-30	1 000 000	1 000 000
			19 232 600	19 392 400
Planerad amortering			-200 000	-39 200

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 18,2 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 12 Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 350 000	42 350 000
	42 350 000	42 350 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	79 137	96 153
Förutbetalda avgifter och hyror	462 687	414 981
Övriga interimsskulder	184 281	299 497
	726 105	810 631