

Årsredovisning 2024

Brf Kinesen 1

769620-4093

© ID:36031a90-25a5-11f0-8fc6-5b584ca7e8db Status: Signerat av alla
© ID:2354e530-2989-11f0-a187-dfb3c64058a5 Status: Signerat av alla



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kinesen 1

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. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

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 2009-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-08 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 | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Kinesen1 | 2011 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 2 744 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 854 kvm, denna innefattar även 20 kvm förrådsyta och 90 kvm garageyta.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Josef Jägerstedt | Ordförande |
| David Hardenfalk | Styrelseledamot |
| Daniel Svensson | Styrelseledamot |
| Joacim Häggmark | Styrelseledamot |
| Magnus Reiborn | Styrelseledamot |
| Pyrola Gustafsson | Styrelseledamot |

Valberedning

Lisa Nilsson
Elinor Fredriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och av minst två ledamöter i föreningen

Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades år 2016. Underhållsplanen sträcker sig till och med år 2045.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Bygge av pergola
Belysning baksida
- 2022** ● Installerat passersystem
- 2021** ● Uppsättning av skyltar för parkeringsplatser
Nedtagning av murken ränn
Elåtgärder
Spolning av häng-/stuprännor
Stampolning, hela avlopp
- 2020** ● Målning av garageportar
Genomgång av tak, byte av takpannor
- 2019** ● OVK
Anläggning gräsmatta, plantering av träd
Stamreovering av 2 toaletter #60
Skapande av uteplats
Asfaltering entréer, p-platser
- 2018** ● Dränering
- 2017** ● Samlingslokal
Cykelverkstad
- 2016** ● Gemensam internetanslutning
- 2015** ● Fönsterreovering
Byte/reovering av entréportar
- 2014** ● Skyddsrum
- 2013** ● Tvättstuga

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Bredband | Bredband2 (fd A3) |
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko |
| Elhandel | Fortum |
| Elnät | Ellevio |

| | |
|-------------------|------------------------|
| Fastighetsskötsel | JP Sandberg Montage AB |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi |
| Städning | Partners in Grime |
| Utemiljö | Peab |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningar. Resultatet är något sämre än för 2023 och beror främst på ökade fasta kostnader samt underhåll.

Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o.m 2024-02-01 för att kunna fortsätta täcka löpande kostnader med ökad inflation, ökade elkostnader och indexreglerade avtal.

Från och med 2025-01-01 höjs årsavgifterna med 2%, samt ytterligare med 4% från och med 2025-02-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 442 780 | 2 380 953 | 2 242 522 | 2 207 051 |
| Resultat efter fin. poster | -640 524 | -376 738 | -509 100 | -420 584 |
| Soliditet (%) | 83 | 84 | 84 | 78 |
| Yttre fond | 3 196 618 | 3 160 128 | 3 008 523 | 2 898 765 |
| Taxeringsvärde | 50 535 000 | 50 535 000 | 50 535 000 | 42 561 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 806 | 787 | 723 | 705 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 83,3 | 82,6 | 81,4 | 79,2 |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 2 773 | 2 773 | 2 773 | 4 029 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 2 453 | 2 453 | 2 453 | 3 644 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 40 | 117 | 15 | 46 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 27 | 30 | 40 | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 235 | 214 | 191 | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 90 | 60 | 47 | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 352 | 304 | 279 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,09 | 1,79 | 1,10 | 1,00 |
| Räntekänslighet (%) | 3,44 | 3,52 | 3,84 | 5,72 |

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 38 035 891 | - | 325 000 | 38 360 891 |
| Upplåtelseavgifter | 17 843 632 | - | - | 17 843 632 |
| Fond, yttre underhåll | 3 160 128 | - | 36 490 | 3 196 618 |
| Balanserat resultat | -19 220 121 | -376 738 | -36 490 | -19 633 349 |
| Årets resultat | -376 738 | 376 738 | -640 524 | -640 524 |
| Eget kapital | 39 442 792 | 0 | -315 524 | 39 127 268 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -19 633 349 |
| Årets resultat | -640 524 |
| Totalt | -20 273 873 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| Att från yttre fond i anspråk ta | -167 258 |
| Balanseras i ny räkning | -20 106 615 |
| | -20 273 873 |

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 | 2 442 780 | 2 380 953 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | -4 | 24 249 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 442 777 | 2 405 202 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 151 801 | -1 830 338 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -180 279 | -210 543 |
| Personalkostnader | 10 | -93 307 | -78 852 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -588 096 | -596 056 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 013 483 | -2 715 789 |
| RÖRELSERESULTAT | | -570 707 | -310 587 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 11 | 77 653 | 59 365 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 12 | -147 470 | -125 516 |
| Summa finansiella poster | | -69 817 | -66 151 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -640 524 | -376 738 |
| ÅRETS RESULTAT | | -640 524 | -376 738 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 13 | 42 274 854 | 42 768 642 |
| Markanläggningar | 14 | 238 733 | 261 617 |
| Maskiner och inventarier | 15 | 565 390 | 636 814 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 43 078 977 | 43 667 073 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 43 078 977 | 43 667 073 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 8 384 | 6 347 |
| Övriga fordringar | 16 | 102 467 | 93 782 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 164 922 | 150 077 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 275 773 | 250 206 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 3 573 011 | 3 298 955 |
| Summa kassa och bank | | 3 573 011 | 3 298 955 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 848 784 | 3 549 161 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 46 927 761 | 47 216 233 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 56 204 523 | 55 879 523 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 196 618 | 3 160 128 |
| Summa bundet eget kapital | | 59 401 141 | 59 039 651 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -19 633 349 | -19 220 121 |
| Årets resultat | | -640 524 | -376 738 |
| Summa fritt eget kapital | | -20 273 873 | -19 596 859 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 39 127 268 | 39 442 792 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18 | 0 | 5 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 5 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18 | 7 000 000 | 2 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 125 397 | 115 102 |
| Skatteskulder | | 183 745 | 177 640 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 2 556 | 21 193 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 488 795 | 459 507 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 800 493 | 2 773 442 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 46 927 761 | 47 216 233 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -570 707 | -310 587 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 588 096 | 596 056 |
| | 17 389 | 285 469 |
| Erhållen ränta | 77 653 | 59 365 |
| Erlagd ränta | -147 353 | -125 551 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -52 311 | 219 283 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -25 567 | -18 350 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 26 934 | 36 476 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -50 944 | 237 409 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 325 000 | -14 290 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 325 000 | -14 290 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 274 056 | 223 119 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 3 298 955 | 3 075 836 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 3 573 011 | 3 298 955 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kinesen 1 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 bredband, 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 % |
| Markanläggningar | 5 % |
| Fastighetsförbättringar | 2 % |
| Installationer | 10 % |

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.

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 | 1 973 687 | 1 926 328 |
| Hysesintäkter, bostäder | 269 964 | 269 964 |
| Hysesintäkter, lokaler | 25 917 | 17 605 |
| Hysesintäkter, p-platser | 68 913 | 68 820 |
| Övriga intäkter | 104 299 | 98 236 |
| Summa | 2 442 780 | 2 380 953 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -4 | -3 |
| Övriga intäkter | 0 | 4 671 |
| Elstöd | 0 | 19 581 |
| Summa | -4 | 24 249 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 103 500 | 103 500 |
| Städning | 74 438 | 73 848 |
| Besiktning och service | 26 282 | 26 470 |
| Trädgårdsarbete | 52 999 | 54 587 |
| Summa | 257 219 | 258 405 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2024 | 2023 |
|--------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 237 605 | 127 754 |
| Summa | 237 605 | 127 754 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2024 | 2023 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Planerat underhåll | 167 258 | 115 115 |
| Summa | 167 258 | 115 115 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|--------------|------------------|----------------|
| Fastighetsel | 76 391 | 84 720 |
| Uppvärmning | 670 439 | 611 606 |
| Vatten | 257 212 | 172 285 |
| Sophämtning | 36 640 | 25 660 |
| Summa | 1 040 682 | 894 271 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 77 009 | 69 419 |
| Tomträttsavgälder | 170 400 | 167 125 |
| Kabel-tv/bredband | 108 628 | 107 504 |
| Fastighetsskatt | 93 000 | 90 745 |
| Summa | 449 037 | 434 793 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 6 021 | 8 971 |
| Övriga förvaltningskostnader | 33 637 | 23 127 |
| Juridiska kostnader | 5 000 | 0 |
| Revisionsarvoden | 12 988 | 14 488 |
| Ekonomisk förvaltning | 105 189 | 101 346 |
| Övriga externa kostnader | 17 445 | 33 980 |
| Konsultkostnader | 0 | 28 632 |
| Summa | 180 279 | 210 543 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 71 000 | 60 000 |
| Sociala avgifter | 22 307 | 18 852 |
| Summa | 93 307 | 78 852 |

NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE

| RESULTATPOSTER | 2024 | 2023 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter från bank | 77 843 | 58 872 |
| Ränteintäkter skattekonto | -190 | 493 |
| Summa | 77 653 | 59 365 |

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 146 571 | 125 505 |
| Övriga räntekostnader | 899 | 11 |
| Summa | 147 470 | 125 516 |

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 48 710 266 | 48 710 266 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 48 710 266 | 48 710 266 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -5 941 624 | -5 447 836 |
| Årets avskrivning | -493 788 | -493 788 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -6 435 412 | -5 941 624 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 42 274 854 | 42 768 642 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 31 301 000 | 31 301 000 |
| Taxeringsvärde mark | 19 234 000 | 19 234 000 |
| Summa | 50 535 000 | 50 535 000 |

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR

| | 2024 | 2023 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 457 625 | 457 625 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 457 625 | 457 625 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -196 008 | -173 124 |
| Årets avskrivning | -22 884 | -22 884 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -218 892 | -196 008 |
| Utgående restvärde enligt plan | 238 733 | 261 617 |

| NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 1 009 565 | 1 009 565 |
| Utgående anskaffningsvärde | 1 009 565 | 1 009 565 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -372 751 | -293 367 |
| Avskrivningar | -71 424 | -79 384 |
| Utgående avskrivning | -444 175 | -372 751 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 565 390 | 636 814 |

| NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto | 92 621 | 88 225 |
| Övriga fordringar | 9 846 | 5 557 |
| Summa | 102 467 | 93 782 |

| NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 583 | 18 180 |
| Försäkringspremier | 57 751 | 48 133 |
| Kabel-tv/bredband | 15 909 | 15 837 |
| Tomträtt | 43 200 | 42 400 |
| Förvaltning | 26 479 | 25 527 |
| Summa | 164 922 | 150 077 |

| NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2024-12-31 | SKULD 2024-12-31 | SKULD 2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2025-12-28 | 3,89 % | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Swedbank | 2025-09-25 | 0,86 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Summa | | | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Varav kortfristig del | | | 7 000 000 | 2 000 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| El | 8 529 | 9 359 |
| Uppvärmning | 88 893 | 90 402 |
| Utgiftsräntor | 7 711 | 7 594 |
| Vatten | 56 905 | 46 598 |
| Löner | 71 000 | 60 000 |
| Sophämtning | 7 447 | 0 |
| Sociala avgifter | 22 308 | 18 852 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 203 940 | 198 240 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 6 400 |
| Beräknat revisionsarvode | 22 062 | 22 062 |
| Summa | 488 795 | 459 507 |

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 27 000 000 | 27 000 000 |

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Daniel Svensson
Styrelseledamot

David Hardenfalk
Styrelseledamot

Joacim Häggmark
Styrelseledamot

Josef Jägerstedt
Ordförande

Magnus Reiborn
Styrelseledamot

Pyrola Gustafsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor

Verifikat

Status: Signerat av alla

Titel: Brf Kinesen 1, 769620-4093 - Ej undertecknad årsredovisning
2024

Skapat: 2025-04-30

ID: 36031a90-25a5-11f0-8fc6-5b584ca7e8db

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 7696204093

Daniel Lars Svensson

svensson.l.daniel@gmail.com

Signerat: 2025-04-30 14:14 BankID DANIEL SVENSSON

Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 7696204093

Joacim Häggmark

joacim@joacim.se

Signerat: 2025-05-02 17:43 BankID JOACIM

HÄGGMARK

Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 7696204093

Carl David Mårten Hardenfalk

hardenfalk@live.com

Signerat: 2025-05-02 18:04 BankID CARL DAVID MÅRTEN

HARDENFALK

Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 7696204093

Adam Josef Jägerstedt

josef.jagerstedt@gmail.com

Signerat: 2025-05-04 12:11 BankID JOSEF JÄGERSTEDT

Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 7696204093

Pyrola Cecilia Gustafsson

pyrro.g1993@live.se

Signerat: 2025-05-04 21:49 BankID PYROLA GUSTAFSSON

Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 7696204093

Carl Magnus Reiborn

magnus.reiborn@gmail.com

Signerat: 2025-05-04 22:03 BankID MAGNUS REIBORN

Filer

| Filnamn | Storlek | Kontrollsumma |
|--|----------|--|
| Brf Kinesen 1, 769620-4093 - Ej undertecknad årsredovisning 2024_20250430092616.pdf | 871.8 kB | 0fc5 c9b6 ed50 bb7d 0d0f 3e19 3da9 e13a 4063 2d29 0851 a5c2 21cc 57a5 1ecf 03bc |

Händelser

| Datum | Tid | Händelse |
|------------|-------|---|
| 2025-04-30 | 11:26 | Skapat via API. |
| 2025-04-30 | 14:14 | Signerat Daniel Lars Svensson, Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 Genomfört med: BankID av DANIEL SVENSSON. IP: 94.191.137.229 |
| 2025-05-02 | 17:43 | Signerat Joacim Häggmark, Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 Genomfört med: BankID av JOACIM HÄGGMARK. IP: 217.64.148.157 |

Händelser

| | | |
|------------|-------|---|
| 2025-05-02 | 18:04 | Signerat Carl David Mårten Hardenfalk, Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 Genomfört med: BankID av CARL DAVID MÅRTEN HARDENFALK. IP: 85.8.63.131 |
| 2025-05-04 | 12:11 | Signerat Adam Josef Jägerstedt, Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 Genomfört med: BankID av JOSEF JÄGERSTEDT. IP: 90.129.219.5 |
| 2025-05-04 | 21:49 | Signerat Pyrola Cecilia Gustafsson, Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 Genomfört med: BankID av PYROLA GUSTAFSSON. IP: 85.8.63.239 |
| 2025-05-04 | 22:03 | Signerat Carl Magnus Reiborn, Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 Genomfört med: BankID av MAGNUS REIBORN. IP: 85.8.63.151 |

 ID:2354e530-2989-11f0-a187-dfb3c64058a5 Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 769620-4093

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 2354e530-2989-11f0-a187-dfb3c64058a5

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-05-05

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 7696204093

Walman David

david.walman@ravisor.se

Signerat: 2025-05-05 10:16 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

| Filnamn | Storlek | Kontrollsumma |
|---|----------|---|
| 36031a90-25a5-11f0-8fc6-5b584ca7e8db-signerat.pdf | 1.6 MB | ebaf 458a 264b 9836 a9b5 e47d 6779 c826 b4f1 77c2 c8f4 e441 964b 7cb5 62d7 0861 |
| rb Kinesen 1_20250505081534.pdf | 127.1 kB | 44bd 5b0b c149 d320 a67e bd2a e7f3 ffe2 1b80 0c75 a6f0 561f c591 c331 0d14 0c80 |

Händelser

| Datum | Tid | Händelse |
|------------|-------|---|
| 2025-05-05 | 10:15 | Skapat via API. |
| 2025-05-05 | 10:16 | Signerat Walman David, Bostadsrättsföreningen Kinesen 1 Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 83.227.18.88 |



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19