

Brf Hörnet
Org nr 769603-7295

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastighetens mark innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-09-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Åsa Regen Jansson	Ordförande	2025
Lars-Erik Blomgren	Ledamot	2025
Magnus Lindman	Ledamot	2025
Emil Sundlöf	Ledamot	2025
Jan Tullberg	Suppleant	2025
Lena Hildeman	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman. Den 4 februari 2025 höll föreningen en extra föreningsstämma i syfte att välja revisor.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-10-09.
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Joakim Winthergard (på extra föreningsstämma 2025-02-04).

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen har 2024-12-18 köpt fastigheten Stockholm Nejlikan 28 i Stockholm. Fastigheten består av ett flerbostadshus med vidbyggt soprum. Byggnaden är uppförd mellan 1923 till 1924. Byggnaden innefattar 25 lägenheter och fyra lokaler.

1 st 1 rum och kök 38 m²
10 st 2 rum och kök 55, 59, 91 m²
5 st 3 rum och kök 107 m²
6 st 4 rum och kök 117 m²
3 st 5 rum och kök 137 m²

Nybyggnadsår 1924.

19 lägenheter har under året upplåtits med bostadsrätt och 6 lägenheter är upplåtna med hyresrätt.

1 lokal är upplåten med bostadsrätt och 3 lokaler är upplåtna med hyresrätt.

Total boyta 2 308 m². Total lokalyta 551 m².

Värdeår, 1930.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan, utan det är uppskattningen i den tekniska besiktningen till ekonomiska planen som gäller tillsvidare.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Dina Försäkringar Mitt Ömsesidigt. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningen förvärvade fastigheten Nejlikan 28 i Stockholm från Stina och Erik Lundbergs Stiftelse, och tillträdde den 18 december 2024.

Inför förvärvet upphandlades tjänster via inhämtning av ett flertal offerter avseende teknisk förvaltning och drift samt ekonomisk och administrativ förvaltning. Valet av teknisk förvaltare föll på CEMI AB och MBF utsågs till ekonomisk och administrativ förvaltare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Tre av hyresrätterna i fastigheten är eller blir vakanta under kvartal 1 2025 och kommer att gå ut till försäljning. Intäkterna från försäljningarna ska användas för att amortera bryggfinansiering och avsättning till renoveringsfond. När bryggfinansieringen är löst kommer föreningen att se över nuvarande årsavgifter.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>
Nettoomsättning	kr	174 285
Resultat efter finansiella poster	kr	2 122
Soliditet	%	71
Likviditet	%	184
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	703
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	703
Årsavgift (total) per kvm lägenhet upplåten med bostadsrätt	kr	699
Årsavgift (total) per kvm lokal upplåten med bostadsrätt	kr	795
Skuldsättning per kvm (BOA + LOA)	kr	16 439
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	23 785
Energikostnad per kvm	kr	17
Räntekänslighet (grundavgift)	%	33,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	33,9
Sparande per kvm	kr	15
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,08

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning till samtliga nyckeltal; Då fastigheten nyligen är ombildad har avgiftsnivå för år 2025 använts vid beräkning av nyckeltalen, utom Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift).

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	0	0	0	1 500	827
Insatser	112 865 217				
Upplåtelser		495 909			
Reservering till yttre fond			0	0	
Anspråkstagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				827	-827
Årets resultat					<u>2 122</u>
Belopp vid årets utgång	112 865 217	495 909	0	2 328	2 122

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 328
Årets resultat	2 122
	<u>4 450</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	20 205
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-15 755
	<u>4 450</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	2 122
Dispositioner	-20 205
	<u>-18 083</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	20 205
---	--------

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

174 285

Summa rörelseintäkter

174 285

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-78 878

Periodiskt underhåll

0

Övriga externa kostnader

5

-3 512

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-39 916

Summa rörelsekostnader

-122 306

Rörelseresultat

51 979

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

33

Räntekostnader

-49 890

Summa finansiella poster

-49 857

Resultat efter finansiella poster

2 122

Årets resultat

2 122

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

2 122

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-20 205

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-18 083

Balansräkning

Not

2024-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

159 625 619

Summa materiella anläggningstillgångar

159 625 619

Summa anläggningstillgångar

159 625 619

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 017

Klientmedel i SHB

8 174

Summa kortfristiga fordringar

48 191

Kassa och bank

Kassa och Bank

8

917 518

Summa kassa och bank

917 518

Summa omsättningstillgångar

965 709

Summa tillgångar

160 591 328

Balansräkning

Not

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

113 361 126

Summa bundet eget kapital

113 361 126

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 328

Årets resultat

2 122

Summa fritt eget kapital

4 450

Summa eget kapital

113 365 576

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

19 700 000

Summa långfristiga skulder

19 700 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

27 300 000

Övriga skulder

11

101 550

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

124 202

Summa kortfristiga skulder

27 525 752

Summa eget kapital och skulder

160 591 328

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 51 979

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 39 916

Erhållen ränta 33

Erlagd ränta -49 890

42 038

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -40 017

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 225 752

Kassaflöde från den löpande verksamheten 227 773

Investeringsverksamheten

Köp av fastighet -159 665 535

Kassaflöde från investeringsverksamheten -159 665 535

Finansieringsverksamheten

Inbetalda upplåtelseavgifter 495 909

Inbetalda Insatser 112 865 217

Upptagna lån 47 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 160 361 126

Årets kassaflöde 923 364

Likvida medel vid årets början 2 328

Likvida medel vid årets slut 925 692

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år t.o.m. år 2123

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- En hyresrättsinnehavare till en lägenhet om 2 rum och kök har antagit erbjudandet om att ta över lägenheten med bostadsrätt i enlighet med bestämmelser i bostadsrättslagen. Lägenheten kommer säljas till insats och upplåtas med bostadsrätt enligt den ekonomiska planen under våren 2025.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Hyror lokaler	50 568
Hyror bostäder	122 117
Övriga intäkter	1 600
Brutto	174 285
 Summa nettoomsättning	 <u>174 285</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband för föreningens medlemmar.
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	6 203
Reparationer, löpande underhåll	2 797
Elavgifter	2 238
Uppvärmning	35 785
Vatten och avlopp	11 700
Renhållning	10 510
Försäkringar	1 604
Kabel-TV/Internet	1 455
Övriga fastighetskostnader	385
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	6 201
Summa driftskostnader	<u>78 878</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Ekonomisk och administrativ förvaltning	1 887
Övriga förvaltningskostnader	1 625
Summa övriga externa kostnader	3 512

Not 7 Finansiella intäkter

2024-01-01
-2024-12-31

Övriga ränteintäkter	33
Summa finansiella intäkter	<u>33</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

2024-12-31

Byggnader	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Inköp av fastighet (byggnad)	47 899 660
	<u>47 899 660</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 899 660
Ingående ackumulerade avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-39 916
	<u>-39 916</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 916
Utgående planenligt värde	<u>47 859 744</u>

Mark	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Inköp av fastighet (mark)	111 765 875
Utgående planenligt värde	111 765 875

Utgående planenligt värde byggnader och mark 159 625 619

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	34 735 000
Taxeringsvärde mark	82 400 000

117 135 000

Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	105 000 000
Lokaler	12 135 000

117 135 000

Not 8 Kassa och Bank2024-12-31

Nordea Plusgiro	2 336
Handelsbanken	915 182
Summa Kassa och Bank	<u>917 518</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,81	2025-12-29	12 000 000
Stadshypotek	2,80	2026-12-29	10 000 000
Stadshypotek	2,87	2027-12-29	10 000 000
Handelsbanken	3,95	2025-09-29	15 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			47 000 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-300 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-27 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			19 700 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			45 500 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser2024-12-31**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:

Fastighetsinteckningar	47 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>47 000 000</u>

Eventalförpliktelser förekomna pantbrev	90 000
Pantbreven är under dödning och kommer inte att intecknas.	

Not 11 Övriga skulder

2024-12-31

Deponerade medel

101 550

Summa övriga kortfristiga skulder

101 550

Datum framgår av vår elektroniska signatur.

Åsa Regen Jansson
Ordförande

Lars-Erik Blomgren
Ledamot

Magnus Lindman
Ledamot

Emil Sundlöf
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Joakim Winthergard
Föreningsvald revisor

Deltagare

ÅSA REGEN JANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-04 18:00:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅSA ULRIKA REGEN JANSSON

Åsa Regen Jansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.255.120.5

LARS-ERIK BLOMGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-04 18:11:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS-ERIK BLOMGREN

Lars-Erik Blomgren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.107.246

MAGNUS LINDMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-04 19:15:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Magnus Lindman

Magnus Lindman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.190.96.37

EMIL SUNDLÖF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-04 22:24:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL SUNDLÖV

Emil Sundlöf

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.255.127.148

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 08:10:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Joakim Winthergard

Joakim Winthergard

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.251.203.85