

Årsredovisning 2024

Brf Svejk

769605-3144



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svej

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 2000-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höken 29	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1996

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 1 744 kvm och 4 lokaler om 303 kvm. Byggnadernas totalyta är 2047 kvm.

Styrelsens sammansättning

William Naversten	Ordförande
Anders Wickström	Styrelseledamot
Carmen Georgeta Stefan	Styrelseledamot
Martin Srba	Styrelseledamot
Olof Kernell	Styrelseledamot
Monika Angdin	Suppleant

Valberedning

Jesper Ekerling, sammankallande

Siri Leithoff

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Utförda historiska underhåll

2024-2025	● Installation av nya armaturer i trapphuset (LED)
2024	● Målning av plåtyttertaket Godkänd OVK för lokalerna
2023	● Uppfräschning av källar-utrymmen. Installation av programvara för smartare reglering av värmen i huset Byte av avloppsstammarna i källaren
2022	● Målning och tidsenlig dekorering av allmänna dörrar på bottenvåningen
2021	● Installation av trygghetskameror entrén och samtliga våningsplan Uppgradering till ett modernt passagesystem
2020	● En ny Undercentral för fjärrvärmedistribution installerades OVK, radonmätning samt uppdatering av Energideklarationen
2019	● En noggrann renovering av befintliga lägenhetsfönster. Träskador lagades och innerglaset byttes ut mot ett tjockare glas för bättre ljud- och värmeisolering. De yttre valsade originalglasen återinstallerades för att behålla den ursprungliga karaktären. Renovering av betongplattan i hissen
2017	● Installation av ny undercentral
2015	● Genomförd OVK Renovering av trapphus, listramar på entrédörrar, nya postboxar mm
2014	● Målning av plåtyttertaket
2013	● Renovering av hissen
2012	● Helrenovering av soprummet
2011	● Originalfönster med valsade glas renoverades och målades om
2008	● Genomförd OVK

- 2007** ● Målning av plåttacket
- 2006** ● Installation av nytt entréparti
- 2005** ● Montering av snöstopp på taket
Installation av leverantörsberoende fiberkabel
- 1996** ● Lägenheterna ljudisolerades i tak och väggar mot grannlägenheter
Utrymmen för lägenhetsförråd skapades i källaren
Ny tvättstuga byggdes
Vissa innertak sänktes för att ge plats åt ventilation och kablar
Kök- och badrum totalrenoverades
Tre vindslägenheter iordningsställdes i tidigare vindsförråd
Nytt yttertak, elsystem, vatten och avlopp
- 1995** ● En större upprustning och ombyggnation inleddes
- 1990** ● En yttre upprustning av fasaden.
Originalfönster, med valsade, glas målades om

Planerade underhåll

- 2025** ● Förbättring av isolering i några få identifierade lägenheter.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Tekab Fastighetsservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen följer en underhållsplan för drift och underhåll av fastigheten. Förutom löpande underhåll har styrelsen under 2024 genomfört:

- Målning av yttertak enligt följande: Noggrann tvättning av plåttakytan samt skrapning av all lössittande färg till fast underlag med högtrycksaggregat. Rostiga ytor har stålborstats och därefter behandlas med EKO-ROSTGRUND. Grundmålning på plåtrenaytor med EKO-PRIMER. Täckmålning på plåttakytan 2 ggr med EKO-TÄCK motsvarande 40+40 my i torrt skikt per behandling.
- Hantering av ljudstörningar från restaurang El Gallo, som har fortplantat sig till ovanliggande lägenheter.
- Fått en dokumenterad godkänd OVK för hela fastigheten.
- Hanterat av ett fåtal lägenheter som haft med bristfällig isolering. Arbetet är inte helt slutfört utan fortsätter in på 2025.
- Installation av nya tidsenliga armaturer i trapphuset (LED).
- Fortsatt det systematiska brandskyddsarbetet.

Styrelsen har löpande informerat medlemmarna under året med fyra allmänna nyhetsbrev samt epost-information angående specifika åtgärder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omvärldsläget har fortsatt påverkat föreningen även om inflationen och kostnader för el har dämpats.

Årets resultat:

Föreningen redovisar ett underskott på 22 858 kr. Årets resultat framgår i resultaträkningen.

Årsavgifter:

Avgifterna för föreningens medlemmar har, per den 1 januari 2024, höjts med 19 % . Årsavgiften ligger därefter på ca 700 kr/kvm boyta. Inflation och räntor har därefter gått ner. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är i god balans. Inga ytterligare avgiftshöjningar är planerade.

Lån:

Föreningen hade i slutet av 2024 ett lån hos Swedbank Hypotek AB om sammanlagt 7 682 830 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 13.

Övriga uppgifter

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 431 190	2 120 583	1 827 479	1 794 397
Resultat efter fin. poster	-54 101	-909 308	-277 954	-195 779
Soliditet (%)	76	76	77	77
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	102 014 000	102 014 000	102 014 000	74 938 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	700	521	425	425
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,9	40,8	40,2	39,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 405	4 474	4 543	4 597
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 753	3 812	3 870	3 916
Sparande per kvm totalyta, kr	285	35	98	112
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	36	26	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	156	138	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	42	35	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	229	233	200	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	3,94	1,07	0,56
Räntekänslighet (%)	6,29	8,58	10,68	10,81

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

Förklaring till förlusten

Brf Svej redovisar en förlust för året på 54 101 kr. Resultatet påverkas av föreningens ekonomiska struktur och de utgifter som uppstått under året. Då föreningens intäkter har höjts i flera omgångar, baserat på noggranna beräkningar utifrån underhållsbehovet och estimering av löpande kostnader, har resultatet förbättrats avsevärt jämfört med tidigare år. Kostnader för exempelvis el och fjärrvärme har kunnat hållas nere trots inflationen. Summan av avskrivningar och planerat underhåll överstiger årets förlust med cirka 600 000 kr, vilket bidrar till att bygga upp föreningens sparande.

Åtgärder från styrelsen

Styrelsen kommer att arbeta med kostnadseffektivisering genom att optimera upphandlingar och säkerställa att resurser används på bästa sätt. Energieffektiviseringsåtgärder utvärderas för att minska framtida driftkostnader. Dessutom fortsätter arbetet med långsiktig underhållsplanering för en stabil ekonomisk utveckling. Föreningens lån har omförhandlats med två års bindningstid för att minska risken för oförutsedda kostnader framöver.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	27 837 768	-	-	27 837 768
Upplåtelseavgifter	6 409 549	-	-	6 409 549
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-5 381 357	-909 308	-	-6 290 665
Årets resultat	-909 308	909 308	-54 101	-54 101
Eget kapital	27 956 652	0	-54 101	27 902 551

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 290 665
Årets resultat	-54 101
Totalt	-6 344 766

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-6 344 766
	-6 344 766

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	2 431 190	2 120 583
Övriga rörelseintäkter	3	16 485	110 162
Summa rörelseintäkter		2 447 675	2 230 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 400 764	-1 982 544
Övriga externa kostnader	9	-128 076	-178 262
Personalkostnader	10	-207 976	-191 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-478 176	-478 176
Summa rörelsekostnader		-2 214 991	-2 830 270
RÖRELSERESULTAT		232 684	-599 526
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-286 808	-309 792
Summa finansiella poster		-286 785	-309 782
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-54 101	-909 308
ÅRETS RESULTAT		-54 101	-909 308

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	35 814 125	36 292 301
Summa materiella anläggningstillgångar		35 814 125	36 292 301
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 814 125	36 292 301
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		114 879	97 471
Övriga fordringar	13	448 903	290 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	97 682	94 646
Summa kortfristiga fordringar		661 464	483 043
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		661 464	483 043
SUMMA TILLGÅNGAR		36 475 589	36 775 344

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 247 317	34 247 317
Summa bundet eget kapital		34 247 317	34 247 317
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 290 665	-5 381 357
Årets resultat		-54 101	-909 308
Summa fritt eget kapital		-6 344 766	-6 290 665
SUMMA EGET KAPITAL		27 902 551	27 956 652
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	7 682 830
Övriga långfristiga skulder		195 010	195 010
Summa långfristiga skulder		195 010	7 877 840
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 682 830	120 000
Leverantörsskulder		110 445	234 079
Skatteskulder		15 648	35 759
Övriga kortfristiga skulder		66 930	59 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	502 175	491 743
Summa kortfristiga skulder		8 378 028	940 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 475 589	36 775 344

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	232 684	-599 526
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	478 176	478 176
	710 860	-121 350
Erhållen ränta	23	10
Erlagd ränta	-286 808	-309 373
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	424 075	-430 713
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 551	-99 844
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-125 654	170 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	287 870	-360 073
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	167 870	-480 073
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	279 356	759 428
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	447 226	279 356

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svej 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, fondavsättningar, 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:

Fastighetsförbättringar	1 - 20 %
Byggnad	1 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 220 748	909 124
Övriga årsavgifter	360	360
Hysesintäkter, lokaler	1 314 984	1 209 300
Intäktsreduktion	-105 000	-7 500
Övriga intäkter	98	9 299
Summa	2 431 190	2 120 583

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	6
Elprisstöd	0	12 148
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	82 396
Övriga intäkter, moms	15 612	15 612
Övriga rörelseintäkter	872	0
Summa	16 485	110 162

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	70 928	112 937
Besiktning och service	13 294	12 691
Städning	83 792	99 738
Snöskottning	631	11 463
Övrigt	46 790	40 049
Summa	215 434	276 878

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	73 309	26 054
Bostäder	2 729	12 713
Tvättstuga	0	4 682
Trapphus/port/entr	3 666	707
Källarutrymmen	45 515	69 315
Soprum/miljöanläggning	8 604	14 499
Dörrar och lås/porttele	3 463	7 371
VA	0	65 614
El	793	0
Kabel-tv/bredband	0	5 919
Hissar	34 402	2 941
Tak	5 360	8 729
Fönster	2 037	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	83 591
Summa	179 876	302 136

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	503 458
Tak	159 909	0
Summa	159 909	503 458

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	41 384	72 934
Uppvärmning	323 349	318 426
Vatten	104 925	85 802
Sophämtning	85 480	105 061
Summa	555 138	582 223

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47 444	42 242
Övrigt	2 170	25 884
Kabel-TV	14 676	14 083
Bredband	49 147	60 350
Fastighetsskatt	176 970	175 289
Summa	290 407	317 848

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	19 591	12 567
Övriga förvaltningskostnader	24 550	27 469
Juridiska kostnader	13 458	72 689
Revisionsarvoden	19 408	17 225
Ekonomisk förvaltning	49 795	48 312
Konsultkostnader	1 274	0
Summa	128 076	178 262

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	157 500	144 900
Sociala avgifter	49 483	45 524
Övriga personalkostnader	993	865
Summa	207 976	191 289

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	286 410	309 792
Övriga räntekostnader	398	0
Summa	286 808	309 792

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 421 156	43 421 156
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 421 156	43 421 156
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 128 855	-6 650 679
Årets avskrivning	-478 176	-478 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 607 031	-7 128 855
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 814 125	36 292 301
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 227 650</i>	<i>4 227 650</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 600 000	41 600 000
Taxeringsvärde mark	60 414 000	60 414 000
Summa	102 014 000	102 014 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 677	11 570
Nabo Klientmedelskonto	447 226	279 356
Summa	448 903	290 926

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 190	37 971
Försäkringspremier	25 245	22 456
Kabel-TV	3 725	3 669
Bredband	12 740	9 771
Förvaltning	21 782	20 779
Summa	97 682	94 646

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-11-25	3,74 %	7 682 830	7 802 830
Summa			7 682 830	7 802 830
Varav kortfristig del			7 682 830	120 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 082 830 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 299	155 484
Städning	5 966	0
El	2 500	4 862
Uppvärmning	41 591	42 963
Vatten	17 844	15 343
Sociala avgifter	44 822	44 822
Utgiftsräntor	2 399	2 399
Förutbetalda avgifter/hyror	211 754	208 870
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	502 175	491 743

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 100 000	21 100 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen arbetar på ett förslag på ändringar av föreningens stadgar, i syfte att följa de förändringar som lagstiftningen kräver. I samband med detta kommer en allmän översyn göras, med förslag på förenklingar och förtydliganden.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Wickström
Styrelseledamot

Carmen Georgeta Stefan
Styrelseledamot

Martin Srba
Styrelseledamot

Olof Kernell
Styrelseledamot

William Naversten
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svej, org.nr. 769605-3144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svej för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden	Grund för uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svejik för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.	Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.	Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.
--	--

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:	
företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller	på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.	
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.	
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.	

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor