

Årsredovisning

BRF Kvadraten 20

769602-2958

Styrelsen för BRF Kvadraten 20 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmän information

Föreningen förvärvade fastigheten Kvadraten 20 i Katarina församling, Stockholms kommun, i oktober 2019. Föreningen registrerades den 18 juni 1997. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades den 24 maj 2019, och de gällande stadgarna fastställdes den 1 augusti 2024. Föreningen äger marken som fastigheten står på och utgör en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, och styrelsens ansvarsförsäkring ingår. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningen omfattar 39 lägenheter, varav 35 är upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt. Dessutom finns fem lokaler, samtliga uthyrda med hyresrätt. Föreningen har totalt 47 medlemmar, och under verksamhetsåret har 7 överlåtelse ägt rum.

Åtgärder och avgifter

Under räkenskapsåret 2024 har åtgärder vidtagits för att stabilisera föreningens ekonomi. Bland annat omförhandlades hyresavtalet med Igor Sport till marknadsmässig nivå, och styrelsen har beslutat att byta ekonomisk förvaltare från Hefab till NABO per den 1 maj 2025. Detta förväntas minska kostnaderna för ekonomisk förvaltning.

Styrelsen har också beslutat att höja årsavgiften med 15 % från och med januari 2025, för att säkerställa god likviditet och kunna finansiera nödvändigt underhåll och eventuella renoveringar. Bland planerade underhållsåtgärder återfinns byte av undercentral och uppgradering av elcentralen. Taket har nyligen besiktats och kräver omfattande åtgärder inom kort.

Bindningstiden för två av föreningens lån löpte ut under 2024. Den nya räntan har i ena fallet ökat och i det andra minskat. Trots ökade räntekostnader under 2023 har avgifterna inte tidigare justerats. Styrelsen ser i nuläget inget behov av ytterligare avgiftshöjningar men utesluter inte framtida justeringar vid behov.

Förvaltning

Fastighetsskötsel och löpande underhåll samt teknisk förvaltning har skötts av Storholmen Förvaltning AB. Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB. Styrelsen har även upphandlat och tecknat avtal med ett antal olika tjänsteleverantörer.

Genomförda åtgärder under 2024

- Ny port installerad mot gatan.
- Byte av torkskåp i tvättstugan.
- Elbesiktning genomförd; mindre fel har åtgärdats, och arbete med elcentralen pågår.
- Ett brandskyddsprotokoll har upprättats, och regelbundna ronderingar utförs.
- Röjning av vinden; föremål utanför förråd har avlägsnats.
- Installation av ett extra element i restaurang Franky's hyreslokal.
- Byte av rör i källaren enligt rekommendation från Storholmen.

En detaljerad underhållsplan för fastigheten har upprättats med hjälp av Storholmen Förvaltning. Detta skapar bättre förutsättningar för långsiktig ekonomisk planering.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda möten.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman 2024-06-10:

- Märta Melcher, ordförande
- Cecilia Granlund (omval)
- Anu Hietala (omval)
- Viggo Jansson (nyval)
- Marcus Marcolla (nyval)
- Victor Dellgren, suppleant (nyval)

Revisor/revisorer: Staffan Zander, auktoriserad revisor, Baker Tilly Mapema AB.

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen – av Märta Meicher och Anu Hietala i förening.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 412	2 202	2 071	2 071
Resultat efter finansiella poster	-399	-610	68	189
Soliditet %	75	75	73	72
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	625	605	664	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	10 930	11 064	11 749	
Sparande (kr) per kvadratmeter	351	-108	179	
Räntekänslighet %	29,3	30,7	29,7	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	211	207	171	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	18 333	18 559		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	36	39		

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgift per kvadratmeter, Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Skuldsättning per kvadratmeter i föreningen. Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparande per kvadratmeter i föreningen. Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = Räntekänslighet. För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnad. Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balkongfond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	77 034 168	1 549 187	155 000	2 791 729	514 153
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-609 857
Förändring av yttre fond			85 000	-3 750	
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	77 034 168	1 549 187	240 000	2 787 979	-95 704

Årets

resultat

Belopp vid årets ingång	-609 857
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	609 857
Förändring av yttre fond	
Årets resultat	-483 970
Belopp vid årets utgång	-483 970

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-95 704
Årets resultat	-483 970
<i>Summa</i>	<i>-579 674</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond enligt stadgar	90 000
Balanseras i ny räkning	-669 674
<i>Summa</i>	<i>-579 674</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter		1 004 695	962 451
Hysesintäkter		1 407 690	1 239 219
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 412 385	2 201 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 373 570	-1 511 577
Personalkostnader	3	-91 995	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-452 918	-354 000
Summa rörelsekostnader		-1 918 483	-1 957 571
Rörelseresultat		493 902	244 099
Finansiella poster			
Räntekostnader		-892 872	-853 956
Summa finansiella poster		-892 872	-853 956
Resultat efter finansiella poster		-398 970	-609 857
Resultat före skatt		-398 970	-609 857
Årets resultat		-398 970	-609 857

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	106 327 000	106 657 148
Inventarier, verktyg och installationer	6	22 000	26 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>106 349 000</i>	<i>106 683 148</i>
Summa anläggningstillgångar		106 349 000	106 683 148
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 810	39 526
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>43 810</i>	<i>39 551</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 608 164	1 965 040
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 608 164</i>	<i>1 965 040</i>
Summa omsättningstillgångar		1 651 974	2 004 591
SUMMA TILLGÅNGAR		108 000 974	108 687 739

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		78 583 355	78 583 355
Fond för yttre underhåll		240 000	155 000
Balkongfond		2 787 979	2 791 729
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>81 611 334</i>	<i>81 530 084</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-95 704	514 152
Årets resultat		-483 970	-609 857
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-579 674</i>	<i>-95 705</i>
Summa eget kapital		81 031 660	81 434 379
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 795 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		16 795 000	9 000 000
Kortfristiga skulder			
	7		
Kortfristig del av långfristiga skulder		9 000 000	17 111 800
Förskott på hyror och avgifter		257 944	202 654
Leverantörsskulder		124 807	228 079
Aktuella skatteskulder		404 361	400 032
Övriga skulder		125 718	140 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 484	170 326
Summa kortfristiga skulder		10 174 314	18 253 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 000 974	108 687 739

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	493 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	452 918
Räntenetto	-892 872
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>53 948</i>

Kassaflöde från den löpande verksamheten 53 948

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-94 026
---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -94 026

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-316 800
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -316 800

Årets kassaflöde -356 878

Likvida medel vid årets början 1 965 041

Likvida medel vid årets slut 1 608 163

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Not 2	Driftskostnader	2024	2023
	Elkostnader	37 301	37 538
	Uppvärmning	389 859	370 058
	Vatten och avlopp	84 627	81 257
	Renhållning , städning	82 930	78 829
	Fastighetsservice	96 800	100 982
	Reparationer och underhåll	331 903	515 682
	Fastighetskatt/avgift	202 980	201 381
	Fastighetsförsäkring	-7 525	40 064
	Revisionskostnad	24 140	26 813
	Redovisningstjänster	80 347	80 418
	TV Bredband	11 049	13 838
	Övriga kostnader	81 942	19 925
	Momsomfördelning	-42 782	-55 209
		1 373 571	1 511 576

Not 3	Styrelsearvode	2024	2023
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	70 000	70 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>70 000</i>	<i>70 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	21 995	21 994
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>91 995</i>	<i>91 994</i>

Not 4 Avskrivningar

Byggnad 0,50-4 procent, 25-200 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	43 828 499	40 775 836
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Fasadrenoveringen	–	3 052 663
	Balkongprojektet	–	2 810 235
	Utgående anskaffningsvärden	43 828 499	46 638 734
	Ingående avskrivningar	-1 452 586	-1 102 586
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-448 918	-350 000
	Utgående avskrivningar	-1 901 504	-1 452 586
	Ingående anskaffningsvärde mark	61 471 000	61 471 000
	Utgående nedskrivningar	61 471 000	61 471 000
	Redovisat värde	103 397 995	106 657 148
	Taxeringsvärden, byggnader och mark	85 341 000	85 341 000

Bygtan utgör 1615 kvm. Lokalyta för uthyrning utgör 745 kvm. Byggår 1931.

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	38 145	38 145
	Utgående anskaffningsvärden	38 145	38 145
	Ingående avskrivningar	-12 145	-8 145
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 000	-4 000
	Utgående avskrivningar	-16 145	-12 145
	Redovisat värde	22 000	26 000

Not 7	Upptagna lån	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek, 2,77% i ränta. Förfallodag 27-10-30	-7 795 000	-8 111 800
	Stadshypotek, 2,64% i ränta. Förfallodag 26-10-30	-9 000 000	-9 000 000
	Stadshypotek, 4,58% i ränta. Förfallodag 25-10-30	-9 000 000	-9 000 000
		-25 795 000	-26 111 800

Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum. Under året har amortering skett med 316800kr.

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar, Stadsypotek	32 374 000	32 374 000
	Summa ställda säkerheter	32 374 000	32 374 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Märta Melcher, ordförande

Anu Hietala

Viggo Jansson

Marcus Marcolla

Cecilia Granlund

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor