

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Åsöterrassen

769600-3107



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Åsöterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Charlotte Edbom	Ordförande
Johannes Bona Lindholm	Sekreterare
Jan Falk	Driftansvarig
Jesper Grip	Ledamot
JP Mouantri	Ledamot

Suppleanter

Vivi-Ann Björkman
Fredrik Lekström

Revisorer

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Axelina Wassgren	Sammanställande
Birgitta Petersson	
Åsa Enberg	

Fastighet

Gamen 11, Stockholm

Fastighetens taxeringsvärde är 369 600 000 kr, varav byggnadsvärde 152 000 000 kr

Föreningen äger fastigheten, vars markareal uppgår till 1 593 kvm.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 6 879 kvm, varav 6 326 kvm utgör lägenhetsyta

Föreningen äger marken och innehar ej tomträtt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har en aktuell underhållsplan avseende fastigheten.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2023 hölls den 21 maj 2024.

Styrelsens medlemmar har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

Styrelsen har utöver det konstituerande mötet haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Av föreningens 71 medlemslägenheter har under året fyra (4) överlåtits.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107 stycken.

Lägenhetsfördelningen enligt den ursprungliga ekonomiska planen är:

1rok	2rok	3rok	4rok	5rok	6rok	7rok	8rok
6st	38st	4st	19st	1st	1st	1st	1st

Lokaler

Föreningen upplåter fem stycken lokaler med hyresrätt.

Lokal 1 hyrs av Gengfang Fazhan AB

Lokal 2 och 3 hyrs av Åsö Konditori & Bageri

Lokal 4 och 5 hyrs av Distriktstandvården Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska förvaltningen liksom lägenhetsregistret har som tidigare år skötts av Storholmen Förvaltning AB. Storholmen har även skött den tekniska förvaltningen av fastigheten och har varje vecka utfört tillsyn.

Anordningar för att hålla fåglar borta från taket har installerats.

Ett system med wire för säkring vid takarbete har installerats

Nytt avtal gällande internet har slutits med Ownit.

Målning i entréer har utförts.

En oberoende besiktning av hissarna har gjorts för att få underlag till hissrenovering.

Skyddsrumsgruppen har påbörjat sitt arbete med översyn av skyddsrummet och material.

Föreningen har drabbats av vattenläckor i källaren.

Brandskyddsansvarig har under året genomfört flera brandskyddsinspektioner i fastigheten i enlighet med gällande regelverk.

Föreningen är fortsatt försäkrad hos Brandkontoret.

Conny Franzén har hjälpt styrelsen som nyckel- och låsansvarig.

Ekonomi bedöms som god och ingen avgiftshöjning planeras.

Föreningen har under räkenskapsåret gått över från ytbaserad till omsättningsbaserad debitering.

Under räkenskapsåret så har föreningen med hjälp av Borätt Forum omprövat momsdeklarationer i Skatteverket från 2017-2022. Föreningen har mottagit 550 tkr. Skatteverket har överklagat omprövningen men inget beslut har skett i kammarrätten.

Mer information finns i Not 3 och i Not 14.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter och hyror	6 417	6 077	5 702	5 535	5 117
Driftnetto	2 687	2 025	1 984	2 208	2 480
Resultat efter finansiella poster	-1 244	-1 673	-941	-586	-422
Balansomslutning	146 947	148 231	149 767	150 559	153 343
Soliditet %	67	68	68	68	68
Nettoomsättning	6 491	6 199	5 777	5 654	5 291
Kassalikviditet (%)	406,0	339,0	432,0	321,5	283,4
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	687	651	618	618	612
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	3 746	3 543	3 239	3 025	2 633
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 357	7 373	7 388	7 396	7 713
Lån/kvm totalyta (kr)	6 765	6 780	6 795	6 802	7 093
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	17	-49	32	24	25
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	137	130	113	114	99
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	48	41	34	29	27
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	215	178	58	40	43
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,2	2,8	0,8	0,6	0,6
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	202	121	179	0	0
Räntekänslighet (%)	11	11	12	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	256	233	262	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	68	69	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 326 kvm bostäder och 553 kvm lokaler vilket blir 6 879 kvm totalyta.

Nya nyckeltal har enbart beräknats för 2024-2022.

Elförbrukning per kvm är negativ år 2023 då föreningen har erhållit återbetalning från Ellevio pga. dubbelmätning.

Upplysning vid negativt resultat

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick, låga skuldsättning samt möjligheterna till framtida ökade intäkter genom avgiftshöjningar. Föreningens redovisade förlust för perioden är huvudsakligen en effekt av föreningens höga avskrivningar. Dessa avskrivningar är en del av föreningens redovisningsprinciper och innebär att förlusten till stor del kan klassas som systematisk och inte ett resultat av negativt kassaflöde.

Utöver avskrivningarna har föreningen även påverkats av ökade räntekostnader på föreningens lån. De stigande räntesatserna har lett till högre ränteutgifter, vilket ytterligare påverkat föreningens resultat negativt.

Det är viktigt att notera att trots den redovisade förlusten har föreningen fortsatt en stabil ekonomisk grund och kan hantera sina löpande kostnader.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 640 000	5 515 133	-8 209 507	-1 673 050	100 272 576
Avsättning till fond för yttre underhåll		190 000	-190 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 673 050	1 673 050	0
Årets resultat				-1 244 343	-1 244 343
Belopp vid årets utgång	104 640 000	5 705 133	-10 072 557	-1 244 343	99 028 233

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-10 072 557
Årets resultat	-1 244 343
	-11 316 900

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till yttre underhållsfond	190 000
I ny räkning överföres	-11 506 900
	-11 316 900

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 416 506	6 077 040
Övriga intäkter	3, 14	624 683	83 125
Erhållna ersättningar		0	38 443
Summa rörelseintäkter		7 041 189	6 198 608
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-3 202 865	-2 873 413
Förvaltningskostnader	5	-414 074	-618 892
Fastighetsskatt/-avgift		-351 730	-348 819
Arvoden och löner	6	-222 751	-244 069
Föreningens övriga kostnader		-108 585	-88 061
Summa rörelsekostnader		-4 300 005	-4 173 254
Rörelseresultat		2 741 184	2 025 354
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 578 118	-2 522 892
Resultat efter avskrivningar		163 066	-497 538
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 557	45 965
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 477 966	-1 221 477
Summa finansiella kostnader		-1 407 409	-1 175 512
Resultat efter finansiella poster		-1 244 343	-1 673 050
Resultat före skatt		-1 244 343	-1 673 050
Årets resultat		-1 244 343	-1 673 050

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	137 084 760	139 406 040
Ombyggnationer	9	4 429 024	4 685 862
Summa materiella anläggningstillgångar		141 513 784	144 091 902
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		141 517 284	144 095 402
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	33 554
Övriga fordringar		-249	47 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	102 804	157 158
Summa kortfristiga fordringar		103 988	237 740
<i>Kassa och bank</i>		5 325 851	3 897 389
Summa omsättningstillgångar		5 429 839	4 135 129
SUMMA TILLGÅNGAR		146 947 123	148 230 531

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 640 000	104 640 000
Fond för yttre underhåll		5 705 133	5 515 133
Summa bundet eget kapital		110 345 133	110 155 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 072 557	-8 209 507
Årets resultat		-1 244 343	-1 673 050
Summa fritt eget kapital		-11 316 900	-9 882 557
Summa eget kapital		99 028 233	100 272 576
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		98 250	98 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	46 537 450	46 638 470
Leverantörsskulder		278 662	226 261
Övriga skulder		96 689	173 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	907 839	821 273
Summa kortfristiga skulder		47 820 640	47 859 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 947 123	148 230 531

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 244 343	-1 673 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 578 118	2 522 892
Betald skatt		0	-314 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 333 775	535 115
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		32 121	-105
Förändring av kortfristiga fordringar		101 631	-38 299
Förändring av leverantörsskulder		52 401	30 112
Förändring av kortfristiga skulder		9 555	521 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 529 483	1 048 240
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 104 530
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-101 020	-101 020
Årets kassaflöde		1 428 463	-157 310
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 897 389	4 054 698
Likvida medel vid årets slut		5 325 852	3 897 388

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader: 0,67-5 %

Målningsarbete: 6,66 %

Trädgårdsombyggnad: 5 %

Till- och ombyggnad: 5-20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigering.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Företagets skuldränta visar den genomsnittliga räntebelastningen på de totala skulderna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	4 344 846	4 117 836
Hyror	2 071 660	1 959 484
Reduktion hyror	0	-281
	6 416 506	6 077 039

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Omprövning av moms *	550 123	7 793
Värmeleveranser	65 189	63 069
Övriga intäkter	9 371	12 263
	624 683	83 125

* 550 tkr avser omprövning av moms från skatteverket från 2017-2022.

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftkostnader	2 058 369	1 201 456
Skötselkostnader	443 861	695 922
Underhållskostnader	480 456	752 354
Reparationskostnader	220 179	223 681
	3 202 865	2 873 413

Not 5 Förvaltningskostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	82 545	75 478
Arvode Ekonomisk förvaltning	91 858	64 852
Arvode Teknisk förvaltning	67 344	63 374
Arvode Uppdrag/beställningar	161 973	401 425
Övrigt förvaltningsarvode	10 355	13 762
	414 075	618 891

Not 6 Arvoden och löner

	2024	2023
Styrelse-/revisionsarvode	154 500	150 000
Sociala avgifter arvoden	43 983	45 009
Arvode extern revisor	24 268	49 060
	222 751	244 069

Föreningen har inte haft några anställda och har därför inte utbetalat några löner.

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	2 321 280	2 321 280
Till-/ombyggnader	256 838	201 612
	2 578 118	2 522 892

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	171 250 000	171 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 250 000	171 250 000
Ingående avskrivningar	-31 843 960	-29 522 680
Årets avskrivningar	-2 321 280	-2 321 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 165 240	-31 843 960
Utgående redovisat värde	137 084 760	139 406 040
Taxeringsvärden byggnader	152 000 000	152 000 000
Taxeringsvärden mark	217 600 000	217 600 000
	369 600 000	369 600 000

Not 9 Ombyggnationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 118 315	7 013 785
Inköp	0	1 104 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 118 315	8 118 315
Ingående avskrivningar	-3 432 453	-3 230 841
Årets avskrivningar	-256 838	-201 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 689 291	-3 432 453
Utgående redovisat värde	4 429 024	4 685 862

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	83 868	74 921
Förutbetalda bredbandskostnader	0	46 780
Förutbetalda internetkostnader	12 734	13 151
Övriga förutbetalda kostnader	6 202	22 295
	102 804	157 147

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,37	2025-09-28	17 800 000	17 800 000
SEB	3,37	2025-09-28	19 100 000	19 100 000
SEB	2,96	2025-07-28	4 747 450	4 848 470
SEB	3,28	2025-06-28	4 890 000	4 890 000
			46 537 450	46 638 470
Planerad årlig amortering			101 020	101 020

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

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	66 860 000	66 860 000
	66 860 000	66 860 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	37 636	46 369
Aviserade avgifter/hyror	557 078	391 300
Upplupen kostnad vatten och avfall	78 594	64 548
Upplupen elkostnad	11 478	13 454
Upplupen värmekostnad	120 525	131 025
Övriga interimsskulder	102 528	174 577
	907 839	821 273

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har under räkenskapsåret gått över från ytbaserad till omsättningsbaserad debitering. Under räkenskapsåret så har föreningen med hjälp av Borätt Forum omprövat momsdeklarationer i Skatteverket från 2017-2022. Föreningen har mottagit 550 tkr. Skatteverket har överklagat omprövningen men inget beslut har skett i kammarrätten.

Stockholm 2025

Charlotte Edbom
Ordförande

Jan Falk
Ledamot

Jesper Grip
Ledamot

Johannes Lindholm
Ledamot

Johan Mouantri
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB