

Årsredovisning
för
Brf Smörblomman Hässelby
769600-6589

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Smörblomman Hässelby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen bildades 1995-01-04 och registrerades 1995-01-25. Nuvarande styrelse valdes 2024-06-17 vid ordinarie föreningsstämma.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	588	540	540	540	540
Resultat efter finansiella poster	-204	30	161	156	131
Balansomslutning	16 253	16 015	16 101	16 181	16 218
Soliditet (%)	30,5	32,2	31,9	31,3	30,5
Kassalikviditet (%)	329,7	240,9	286,1	10,4	6,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	486	446	446	446	446
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 266	8 935	9 001	9 051	9 191
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	72	72	53	36	39
Sparande per kvm (kr/kvm)	172	138	216	234	193
Räntekänslighet (%)	19,1	20,0	20,2	20,3	20,6
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,1	94,1	95,0	95,0	95,3

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden och har bland annat behandlat följande frågor.

Åtgärder/händelser under 2024

- Belysningspollare på parkeringen framför 7/B har reparerats av Grundteknik AB
- Vår tidigare ständige sekreterare Lars Jelder har tyvärr gått bort, föreningen sände blommor till minnesstunden.
- 24 april genomfördes den årliga Vårstädning med efterföljande Grillning hos Lotta & Hans Karlsson
- Angående lånen som löper ut i september så har Hans Karlsson och Sebastian Rasmusson jämfört olika offerter, tittat på olika prognoser och scenarier, och har haft ett flertal möten med Handelsbanken med syfte att få bästa möjliga förutsättningar för de 3 lån som ska omförhandlas 1/9 resp. 30/9 2024.

- Lån som löpt ut i september har bundits på 1 år
Lån 02-104959-745048 (1 000 000), Räntesats: 3,18%
Lån 02-104959-757161 (1 920 000), Räntesats: 2,85%
Lån 02- 104959-757163 (1 886 392), Räntesats: 2,85%
- På grund av ökade räntekostnader för lån så har medlemsavgiften per månad ändrats till 5 300 kr. Förslaget om att höja månadsavgiften till 5 300 kr från och med 1 juli 2024 godtogs av stämman på årsmötet.
- Styrelsen har beslutat att införskaffa en defibrillator (hjärtstartare).
- Utbildning i HLR genomfördes hos Karlssons 5 nov. med hjälp av 2 instruktörer som ställde upp ideellt. Hans K. är nu registrerad HLR Livräddare.
- Under sommaren upptäcktes en fuktskada i förråd och barnsovrumsrum på bottenplan på Smörblommegränd 5B. Ocab har genomfört kontroller, teknisk utredning och rivning av rumsinredning och invändig fasadisolering. Efter olika undersökningar konstaterades att fukt trängt in via grundmuren. Föreningen ansvarar för utredning och återställande av fuktskadan.

Genomförda åtgärder:

- Rivning av organiskt material i förråd och barnsovrumsrum, utförd av Ocab
- Dränerings- och dagvattenrör spolades och filmades, utförd av Ocab och Swoosh
- Luktsanering och kembehandling av frilagda ytor, utförd av Ocab
- Avfuktning av förråd och barnsovrumsrum, utförd av Ocab
- Schaktning runt grundmuren, utförd av Grundteknik AB
- Omdränering; nytt dräneringsrör och dagvattenrör, utförd av Grundteknik AB
- Isolering av yttervägg och fuktskydd med Pordrän-systemet, Grundteknik AB

Det ovan nämnda arbetet genomfördes med gott resultat. Resterande återställande arbete utförs under 2025.

Vid inspektion och fuktmätning i grannhus Smörblommegränd 5A noterades ingenting avvikande.

- För att finansiera kostnaderna för fuktskadan som föreningen ansvarar för så har vi ansökt om ett lån på 500 000 kr av Handelsbanken.
- Fastigheten 5A Fam. Jelder har inte varit bebodd på en längre tid, Hans Karlsson har kontakt med Ann Jelder för att säkerställa att fastigheten tas hand om ut- och invändigt.
- Styrelsen har under våren genomfört okulär stadgeenlig besiktning av föreningens byggnader.
- Föreningens årsstämma genomfördes 17/6 2024 utomhus hos Karlsson.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Hans Karlsson	ordförande
Sebastian Rasmusson	ekonomi och administration
Tomas Borg	tekniska frågor
Leif Danared	suppleant
Tommy Söderberg	suppleant

Revisorer	
Tuija Leena Fransson	ordinarie revisor
Peter Striegnitz	revisorssuppleant

Valberedning

Tommy Söderberg

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar 15 st och antalet upplåtna lägenheter med bostadsrätt 10 st.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet på föreningens fastigheter Smörblomman 7, 8, 9, 10,15 uppgår till totalt 34 480 000 kronor, varav byggnadsvärde 21 800 000 kronor enligt beslut om fastighetstaxering 2024.

Försäkring

För fastigheterna har fullvärdesförsäkring tecknats hos Länsförsäkringar, Stockholm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 228 000	552 059	400 666	30 120	5 210 845
Disposition av föregående års resultat:			30 120	-30 120	0
Avsättning till underhållsfond		35 000	-35 000		0
Årets resultat				-203 527	-203 527
Belopp vid årets utgång	4 228 000	587 059	395 786	-203 527	5 007 318

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	395 786
årets förlust	-203 527
	192 259
disponeras så att	
till underhållsfonden avsätts	35 000
i ny räkning överföres	157 259
	192 259

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		588 000	540 000
Intäkter vatten		50 627	33 797
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		638 627	573 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-438 735	-171 856
Övriga externa kostnader	3	-72 149	-72 319
Arvoden	4	-65 793	-66 217
Avskrivningar av materiella tillgångar	5	-103 598	-93 621
Summa rörelsekostnader		-680 276	-404 013
Rörelseresultat		-41 649	169 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	14 519	12 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-176 398	-152 328
Summa finansiella poster		-161 879	-139 664
Resultat efter finansiella poster		-203 527	30 120
Resultat före skatt		-203 527	30 120
Årets resultat		-203 527	30 120

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 186 526	15 266 290
Markanläggningar	9	164 005	181 301
Inventarier, verktyg och installationer	10	82 530	89 068
Summa materiella anläggningstillgångar		15 433 061	15 536 659
Summa anläggningstillgångar		15 433 061	15 536 659
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		92 829	68 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26 509	24 869
Summa kortfristiga fordringar		119 338	93 496
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	864 985	565 857
Summa kassa och bank		864 985	565 857
Summa omsättningstillgångar		984 323	659 353
SUMMA TILLGÅNGAR		16 417 384	16 196 012

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 228 000	4 228 000
Fond för yttre underhåll		587 059	552 059
Summa bundet eget kapital		4 815 059	4 780 059
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		395 786	400 666
Årets resultat		-203 527	30 120
Summa fritt eget kapital		192 259	430 786
Summa eget kapital		5 007 318	5 210 845
Långfristiga skulder	13, 15		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 111 492	10 711 492
Summa långfristiga skulder		11 111 492	10 711 492
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Förskott från kunder		47 700	40 500
Leverantörsskulder		1 854	5 950
Skatteskulder		94 060	90 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	54 960	36 420
Summa kortfristiga skulder		298 574	273 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 417 384	16 196 012

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-41 649	169 784
Avskrivningar	16	103 598	93 621
Erhållen ränta mm		14 519	12 664
Erlagd ränta		-176 398	-152 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-99 930	123 741
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-25 842	-51 591
Förändring av leverantörsskulder		-4 096	4 065
Förändring av kortfristiga skulder		28 996	19 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-100 872	95 401
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-66 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-66 900
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		500 000	0
Amortering av lån		-100 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		400 000	-80 000
Årets kassaflöde		299 128	-51 499
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		565 857	617 356
Likvida medel vid årets slut		864 985	565 857

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2009:1) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar

.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Arvoden

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats utöver arvode till styrelsens ledamöter.

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer och underhåll	308 036	43 618
El	37 952	51 179
Vatten	48 943	35 717
Fastighetsförsäkringar	43 804	41 342
	438 735	171 856

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Årsmöteskostnader	200	255
Redovisningstjänster	15 094	19 617
Bankkostnader	7 375	3 268
Övriga kostnader	67 648	2 744
Fastighetsavgift	47 625	46 435
	137 942	72 319

Not 4 Arvoden

	2024	2023
Styrelsarvoden	30 000	30 000
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Administrationsarvode	20 000	20 000
Sociala kostnader	13 793	14 217
	65 793	66 217

Not 5 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

		2024	2023
Byggnader	0,3% resp 3,33% *	79 764	79 764
Markanläggningar	5 %	17 296	7 319
Inventarier och installationer	5 %	6 538	6 538
		103 598	93 621

Byggnader 0,3%
Omläggning tak 3,33%

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

		2024	2023
Ränteintäkter SBAB		14 519	12 107
övriga ränteintäkter		0	557
		14 519	12 664

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

		2024	2023
Räntekostnader fastighetslån		176 205	151 096
Övriga räntekostnader		193	1 232
		176 398	152 328

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 165 075	16 165 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 165 075	16 165 075
Ingående avskrivningar	-898 785	-819 021
Årets avskrivningar	-79 764	-79 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-978 549	-898 785
Utgående redovisat värde	15 186 526	15 266 290
Taxeringsvärden byggnader	21 800 000	15 936 000
Taxeringsvärden mark	12 680 000	10 063 000
	34 480 000	25 999 000

Avskrivningar enligt plan om 0.3% beräknas efter den ursprungliga amorteringstakten på föreningens lån.

Omläggningen av taket 2020 skrivs av med 3,33% per år.

Not 9 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	571 369	504 469
Inköp	0	66 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	571 369	571 369
Ingående avskrivningar	-390 068	-382 749
Årets avskrivningar	-17 296	-7 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	-407 364	-390 068
Utgående redovisat värde	164 005	181 301

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 750	130 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 750	130 750
Ingående avskrivningar	-41 682	-35 144
Årets avskrivningar	-6 538	-6 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 220	-41 682
Utgående redovisat värde	82 530	89 068

Avskrivningarna enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	26 509	24 869
	26 509	24 869

Not 12 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	599 460	167 854
SBAB	265 525	398 003
	864 985	565 857

Not 13 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom ett år	4 906 392	4 906 392
Amortering mellan 2 - 5 år	6 305 100	5 905 100
	11 211 492	10 811 492

Bostadsrättföreningen har 6 lån hos Stadshypotek.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	35 800	16 610
Upplupna tjänster	4 500	4 500
Upplupna kostnader	14 661	15 310
	54 961	36 420

Not 15 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisas i avsättningar.

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastighet Smörblomman 7 m fl	11 212 000	11 127 000
	11 212 000	11 127 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	103 598	93 621
	103 598	93 621

Hässelby

Hans Karlsson

Tomas Borg

Sebastian Rasmusson

Min revisionsberättelse har lämnats

Tuija Fransson
Revisor