

Brf Bolmen 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Bolmen 2 (769607-3886) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-22 hos Bolagsverket.

Föreningens säte är Stockholm. Föreningens redovisningsvaluta är SEK.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten i Stockholms kommunomfattande adresserna Vättersvägen 28 och 30 samt Ralångsvägen 3 och 5. Bostadsrättsföreningens fastigheter byggdes år 1989. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
72	Lägenheter, bostadsrätt	5 899
4	Lägenheter, hyresrätt	383
1	Lokaler, bostadsrätt	0
0	Lokaler, hyresrätt	0
48	Parkeringsplatser	

På föreningens fastighet finns 48 parkeringsplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Föreningen har ingen gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-16. På stämman deltog 25 medlemmar. Till styrelse valdes:

Namn	Roll	Omval
Margot Anjegård	Ledamot	Omval 2 år
Magnus Karlsson	Ledamot	Sittande
Renata Rindzeviciute	Ledamot	Sittande
Peter Mohlin	Ledamot	Omval 2 år
Mikael Khayati	Ledamot	Sittande
Peter Mikaelsson	Ledamot	Sittande
Martin Nordell	Ledamot	Nyval 2 år
Sanda Miletic	Suppleant	Nyval 1 år

Till revisor valdes Joakim Häll (BoRevision) på 1 år.
Till revisorssuppleant valdes William Lindström (BoRevision) på 1 år.

Valberedningen har utgjorts av Linda Söderlindh, Adam Kristiansson och Carl Johan Eggertsson Meyer.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningens styrelse.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 116 st.

Vid årets slut var antalet medlemmar 115 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Bredbandsleverantör	Bahnhof
Hisskötsel	Kone
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgård och snöröjning	Fined AB
El	Fortum Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten/hushållsopor	Stockholm Vatten
Grovsopor	PreZero

Upplysning vid rörelseförlust

Då Brf Bolmen 2 visar en förlust för 2024 på -886 576 kr är föreningen skyldig att upplysa om möjligheterna att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Anledningen till årets minusresultat går att finna i avskrivningarna (byggnader, maskiner m.m) på nästan 886 873 kr. Om man bortser från dessa, vilket redovisningsmässigt är helt korrekt så är kassaflödet från den löpande verksamheten positivt. Till det skall läggas att föreningen sedan några år dessutom är helt obelånad och äger marken husen står på.

Styrelsens samlade bedömning är därför att föreningens ekonomi är fortsatt stark, men att man varje år i sitt budgetarbete ser till framtida renoveringar och investeringar och att detta kan föranleda förändringar av årsavgifter eller andra åtgärder vid behov för att säkerställa fortsatt positivt kassaflöde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- **Höjning av månadsavgiften**
 - Styrelsen beslutade att från 1 januari 2024 höja månadsavgifterna för föreningens bostadsrätter med 5 %. Bakgrunden till hyreshöjningen var bl.a. prishöjningar för vinterunderhåll, värme, vatten och sophämtning.
- **Höjning av månadshyran**
 - Hyran för föreningens hyresgäster höjs med 5,8 % från den 1 april 2024 enligt ramavtalet för Stockholms stads privata hyresvärdar.
- **Stamspolning och filmning av rör**
 - Stamspolning och filmning av avloppsrör genomfördes i maj 2024.
- **Energideklaration**
 - En ny energideklaration genomfördes i december 2024 och gäller t.o.m 2034. Den nya klassificeringen går att finna i portarna i respektive hus.
- **Ny sophantering och hushållsnära insamling**
 - Under hösten 2024 genomförde föreningen en stor förändring av sophantering, både för hushålls- och grovsopor. Detta gjordes för att möta kommande regeländringar och för att minska kostnaderna. Alla soprum stängdes och sopnedkasterna plomberades. Istället har föreningen installerat sopkärl utomhus och gjort om grovsoprummet till en plats för "hushållsnära insamling".
- **Förnyat bredbandsavtal**
 - I december 2024 löpte föreningens bredbandsavtal ut med leverantören Bahnhof. Avtalet har förnyades för en 5-årsperiod, dock utan fortsatt TV-abonnemang (med Sappa). Det nya avtalet är ca 100.000 kr billigare per år.
- **Installation av LED belysning**
 - Under året har kompletterade installation av LED belysning gjorts även i de utrymmen (inomhus) som tidigare har saknat det.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (kr)	4 217 133	3 991 078	3 763 612	3 761 450
Resultat efter fin. poster (kr)	-886 576	-385 366	-545 848	96 402
Soliditet (%)	99	99	99	99
Årsavgifter kr/kvm (kr)	577	550	523	523
Skuldsättning kr/kvm totalyta (kr)	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-
Energikostnad kr/kvm (kr)	188	196	196	173
Sparande per kvm (kr)	112	103	50	128
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	80	78	82	82

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	71 635 084	13 994 417	3 518 128	570 550	-385 366	89 332 814
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-385 366	385 366	
Årets resultat					-886 576	-886 577
Belopp vid årets utgång	71 635 084	13 994 417	3 518 128	185 184	-886 576	88 446 237

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Resultatdisposition

Föreningstämman har att
ta ställning till

Balanserat resultat	
Årets resultat	185 184
Totalt	-886 576
	-701 392
Reservering fond för yttre underhåll	-
lanspråkstagande av fond fr yttre underhåll	-
Balanseras i ny räkning	-701 392
Totalt	-701 392

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 217 133	3 991 078
Övriga rörelseintäkter	3	26 876	163 355
Summa rörelseintäkter		4 244 009	4 154 433
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 227 102	-3 679 921
Övriga externa kostnader	5	-53 417	-25 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-886 873	-859 632
Summa rörelsekostnader		-5 167 392	-4 564 890
Rörelseresultat		-923 383	-410 457
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 886	25 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79	-4
Summa finansiella poster		36 807	25 091
Resultat efter finansiella poster		-886 576	-385 366
Resultat före skatt		-886 576	-385 366
Årets resultat		-886 576	-385 366

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	86 419 222	87 257 433
Inventarier, maskiner och installationer	7	373 661	422 323
Summa materiella anläggningstillgångar		86 792 883	87 679 756
 Summa anläggningstillgångar		 86 792 883	 87 679 756
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 519 078	2 451 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 459	186 075
Summa kortfristiga fordringar		2 597 537	2 637 096
 Summa omsättningstillgångar		 2 597 537	 2 637 096
 SUMMA TILLGÅNGAR		 89 390 420	 90 316 852

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 629 501	85 629 501
Fond för yttre underhåll		3 518 128	3 518 128
Summa bundet eget kapital		89 147 629	89 147 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		185 184	570 550
Årets resultat		-886 576	-385 366
Summa fritt eget kapital		-701 392	185 184
Summa eget kapital		88 446 237	89 332 813
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		231 144	552 169
Skatteskulder		12 076	8 960
Övriga skulder		18 239	18 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		682 724	404 671
Summa kortfristiga skulder		944 183	984 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 390 420	90 316 852

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-923 383	-410 457
Avskrivningar	886 873	859 632
Erlagd ränta och ränteintäkter	36 807	25 091
	<u>297</u>	<u>474 266</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	297	474 266
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	107 588	-92 420
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-321 025	366 935
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	281 169	-218 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 029	530 493
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-	-272 283
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-272 283
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	68 029	258 210
Likvida medel vid årets början	2 450 904	2 192 694
Likvida medel vid årets slut	2 518 933	2 450 904

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars
årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm
total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala
årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(0,5%)
Ombyggnad	5%	(5%)
Installationer	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 404 628	3 242 519
Hyror	800 637	739 899
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 868	6 993
Övriga hyresintäkter	-	1 667
	4 217 133	3 991 078

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	-	71 295
Försäkringsersättning	25 916	78 650
Övrigt	960	13 410
Summa	26 876	163 355

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	200 507	173 547
Städning	155 711	166 300
Tillsyn, besiktning, kontroller	81 965	115 197
Trädgårdsskötsel	145 260	210 030
Snöröjning	156 678	218 538
Reparationer	428 633	282 740
El	279 914	292 316
Uppvärmning	601 770	692 709
Vatten	296 549	247 464
Sophämtning	392 467	313 748
Försäkringspremie	143 763	131 027
Självrisk	-	52 500
Fastighetsavgift bostäder	123 880	120 764
Övriga fastighetskostnader	78 047	99 296
Kabel-tv/Bredband/IT	213 132	189 332
Förvaltningsarvode ekonomi	181 340	170 537
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	900
Panter och överlåtelser	13 609	7 219
Övriga externa tjänster	21 778	24 507
	3 522 491	3 508 671
Underhåll		
Tvättstuga	31 563	-
VA/Sanitet	122 988	-
Gemensamma utrymmen	550 060	171 250
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 227 102	3 679 921

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	316	1 774
Besiktnings- och utredningskostnader	14 590	
Revisionarvode	29 000	21 500
Övriga kostnader	9 511	2 063
Summa	53 417	25 337

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	64 927 564	64 927 564
-Ombyggnad	4 278 827	4 278 827
-Mark	26 519 709	26 519 709
-Markanläggning	99 660	99 660
	95 825 760	95 825 760
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 568 327	-7 730 127
-Årets avskrivning enligt plan	-838 211	-838 200
	-9 406 538	-8 568 327
Redovisat värde vid årets slut	86 419 222	87 257 433

Byggnader och mark - Totalt planenligt restvärde vid årets slut

-Byggnad	59 058 751	59 058 751
-Ombyggnad	1 678 973	1 678 973
-Mark	26 519 709	26 519 709
Summa	87 257 433	87 257 433

Taxeringsvärde

Byggnader	107 000 000	107 000 000
Mark	125 000 000	125 000 000
	232 000 000	232 000 000
Bostäder	232 000 000	232 000 000
Lokaler	-	-
	232 000 000	232 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	911 894	639 611
-Nyanskaffningar	-	272 283
	<u>911 894</u>	<u>911 894</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-489 571	-468 139
-Årets avskrivning enligt plan	-48 662	-21 432
	<u>-538 233</u>	<u>-489 571</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>373 661</u>	<u>422 323</u>

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	145	117
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>2 518 933</u>	<u>2 450 904</u>
Summa	<u>2 519 078</u>	<u>2 451 021</u>

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

Övriga noter

Not 9 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyran för föreningens hyresgäster höjs med 5,3 % från den 1/4 2025 enligt ramavtalet för Stockholms stads privata hyresvärdar.

Underskrifter

Stockholm 2025- -

Magnus Karlsson

Martin Nordell

Renata Rindzeciviute

Margot Anjegård

Mikael Khayati

Peter Mikaelsson

Peter Palmred

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025- -

BoRevision
Joakim Häll



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.