

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Kyrksjölöten

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetssköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader. Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kyrksjölöten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs, äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Futharken 5 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sju våningar med totalt 51 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 422 kvm. Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser. Tomtytan är 4 006 kvm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa försäkring AB.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2024 uppgått till 1 630 kr per lägenhet vid full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 157 000 000 kr, varav byggnadsvärde 99 000 000 kr och markvärde 58 000 000 kr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Nytt avtal för teknisk förvaltning har tecknats med NABO. Avtal för trappstädning med Städbolag Ett i Täby AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 april 2008.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 938 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 594 tkr per år i enlighet med fastställd underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 april 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Emina Pasic, ordförande
	Jasmine Brännström, ekonomiansvarig
	Alex Kier Farra
	Mattias Johannesson
	Livia Liu
	Jessica Oiu
	Lars Skytt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisorer

Elias Haraldsson
Moore Allegretto AB

Valberedning

Emma Forsberg
Marie Åman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tvätt och målning av väggar, ledstänger och hissar.
Reparation av värmepumpen.
Nya ljusslingor.
Uppgradera modem i hissarna till 4G för nödrop.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (74) medlemmar. Under året har 7 (2) medlemmar tillträtt samt 6 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (2) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 341	3 270	3 001	3 014
Resultat efter finansiella poster	-188	-792	-98	-370
Soliditet %	73	73	73	72
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	938	694	633	631
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 695	9 727	10 090	10 124
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 695	9 727	10 090	10 124
Sparande per kvm (kr/kvm)	248	171	252	236
Räntekänslighet (%)	10	14	16	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	211	147	144
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	88	89	91

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 265 000	8 500	2 346 858	-4 307 924	-792 457	119 519 977
Disposition av föregående års resultat:			594 000	-1 386 457	792 457	0
Årets resultat					-188 096	-188 096
Belopp vid årets utgång	122 265 000	8 500	2 940 858	-5 694 381	-188 096	119 331 881

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 694 382
årets förlust	-188 096
	-5 882 478

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	594 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-89 000
i ny räkning överföres	-6 387 478
	-5 882 478

Föreningens underskott beror på avskrivningar samt räntekostnader.
Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

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			
Nettoomsättning	1	4 340 990	3 269 871
Övriga rörelseintäkter		121 006	279 986
Summa rörelseintäkter		4 461 996	3 549 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 867 083	-2 149 258
Övriga externa kostnader	3	-223 426	-212 983
Personalkostnader	4	-128 016	-117 292
Avskrivningar		-1 197 632	-1 197 632
Summa rörelsekostnader		-3 416 157	-3 677 165
Rörelseresultat		1 045 839	-127 308
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 466	5 429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 248 401	-670 578
Summa finansiella poster		-1 233 935	-665 149
Resultat efter finansiella poster		-188 096	-792 457
Årets resultat		-188 096	-792 457

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	158 145 177	159 134 917
Inventarier, verktyg och installationer	6	182 050	212 391
Bergvärme	7	532 656	710 206
Summa materiella anläggningstillgångar		158 859 883	160 057 514
Summa anläggningstillgångar		158 859 883	160 057 514
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 951	2 951
Övriga fordringar	8	4 248 889	3 505 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	82 694	78 385
Summa kortfristiga fordringar		4 334 534	3 586 957
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 085	0
Summa kassa och bank		3 085	0
Summa omsättningstillgångar		4 337 619	3 586 957
SUMMA TILLGÅNGAR		163 197 502	163 644 471

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 273 500	122 273 500
Fond för yttre underhåll		2 940 858	2 346 858
Summa bundet eget kapital		125 214 358	124 620 358
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 694 382	-4 307 925
Årets resultat		-188 096	-792 457
Summa fritt eget kapital		-5 882 478	-5 100 382
Summa eget kapital		119 331 880	119 519 976
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 257 330	20 222 052
Summa långfristiga skulder		11 257 330	20 222 052
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	31 613 341	22 789 244
Leverantörsskulder		104 309	161 386
Skatteskulder		164 169	158 508
Övriga skulder		61	590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	726 412	792 715
Summa kortfristiga skulder		32 608 292	23 902 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 197 502	163 644 471

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-188 095

-792 457

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 197 632

1 197 632

Förändring skatteskuld/fordran

5 661

6 630

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 015 198

411 805

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

71 834

31 724

Förändring av kortfristiga skulder

-123 910

134 297

Kassaflöde från den löpande verksamheten

963 122

577 826

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-140 625

-1 607 359

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-140 625

-1 607 359

Årets kassaflöde

822 497

-1 029 533

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

3 399 111

4 428 644

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

4 221 608

3 399 111

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Bergvärme	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 145 803	3 070 938
P-plats och garage	195 187	198 900
Öresutjämning/Hyres- och avgiftsbortfall	1	33
	4 340 991	3 269 871

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV samt bredband .

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	72 628	72 279
Trädgårdsskötsel	8 770	21 305
Kostnader i samband med städdagar	3 338	1 100
Trivselåtgärder	0	517
Städkostnader	68 084	65 529
Hyra av entrémattor	11 413	11 572
Snöröjning/sandning	83 957	105 135
Systematiskt brandskyddsarbete	15 372	10 251
Hisskostnader	65 626	67 072
Övriga serviceavtal	7 372	7 378
Övriga driftskostnader	2 820	4 490
Radonmätning	8 294	0
Reparationer	60 850	53 161
Hissreparationer	47 384	0
Planerat underhåll	89 000	428 545
El/hushållsel	488 917	515 966
Värme	287 960	302 391
Vatten och avlopp	190 079	113 861
Avfallshantering	85 410	120 593
Försäkringskostnader	66 585	73 281
Kabel-TV/Bredband	198 071	165 040
Förbrukningsinventarier	4 848	6 611
Förbrukningsmaterial	307	3 181
	1 867 085	2 149 258

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	83 130	81 039
Hemsida	2 059	1 721
Porto	610	0
Föreningsgemensamma kostnader	5 133	0
Revisionsarvode	21 500	21 375
Ekonomisk förvaltning	84 765	85 467
Bankkostnader	1 915	400
Konsultarvoden	6 000	0
Underhållsplan	0	4 375
Medlems-/föreningsavgifter	5 681	5 730
Övriga poster	12 633	12 876
	223 426	212 983

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	97 410	89 250
Sociala avgifter	30 606	28 042
	128 016	117 292

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 953 000	113 953 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 953 000	113 953 000
Ingående avskrivningar	-11 020 083	-10 030 343
Årets avskrivningar	-989 740	-989 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 009 823	-11 020 083
Redovisat värde mark	56 202 000	56 202 000
Utgående värde mark	56 202 000	56 202 000
Utgående redovisat värde	158 145 177	159 134 917

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden laddstolpar	303 414	303 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	303 414	303 414
Ingående avskrivningar	-91 023	-60 682
Årets avskrivningar	-30 341	-30 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 364	-91 023
Utgående redovisat värde	182 050	212 391

Not 7 Bergvärme

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 775 513	1 775 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 775 513	1 775 513
Ingående avskrivningar	-1 065 306	-887 755
Årets avskrivningar	-177 551	-177 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 242 857	-1 065 306
Utgående redovisat värde	532 656	710 207

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	28 280	106 509
Momsfordran	2 085	0
Avräkningskonto förvaltare	4 218 524	3 399 112
	4 248 889	3 505 621

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	18 920	19 796
Bredband	16 875	13 817
Ekonomisk förvaltning	18 055	17 250
Skadedjurstillägg	6 947	6 632
Teknisk förvaltning	21 897	20 889
	82 694	78 384

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,953	2025-09-01	11 378 789	11 406 914
Stadshypotek	4,10	2025-12-01	10 234 552	10 272 052
Nordea	3,26	2026-07-15	11 294 830	11 332 330
Nordea	4,35	2025-11-19	9 962 500	10 000 000
				0
			42 870 671	43 011 296
Kortfristig del av långfristig skuld			-31 613 341	-22 789 244

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering: 125 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 31 488 341 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	189 564	103 523
Styrelsearvoden	97 410	89 250
Beräknade sociala avgifter	30 606	28 042
Beräknat arvode för revision	21 500	21 000
Förutbetalda avgifter och hyror	232 452	347 790
Fastighetsel	64 737	57 423
Fjärrvärme	25 235	40 801
Avfallskostnader	16 345	10 268
Vatten	47 684	38 217
Löpande reparationer	878	0
Fastighetsskötsel	0	56 401
	726 411	792 715

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	47 890 000	47 890 000
	47 890 000	47 890 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 10% 2025-01-01.

Stockholm den

Emina Pasic

Jasmine Brännström

Alex Kier Farra

Mattias Johannesson

Livia Liu

Jessica Qiu

Lars Skytt

Min revisionsberättelse har lämnats

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor