

Årsredovisning

för

Brf Hemmet 15

716416-6147

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Hemmet 15 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

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-28.

Föreningens värdeår är 1959.

Föreningen beskattades som privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Hemmet 15. Fastigheten innehåller 36 bostadslägenheter, samtliga med 1 rok, med en totalyta om 1 370 kvm samt 1 lokal om 42 kvm som upplåts med hyresrätt. Lokalens kontrakt löper till och med 2027-12-31. Marken innehas med äganderätt.

Belåning/kvm bostadsrättsyta: 3 733 kr.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll.

Avsättningen sker i enlighet med stadgarna.

Förvaltning

Fastighetsskötseln har utförts av Danigo AB.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Princip Redovisning AB.

Städningen har skötts av Mickes städ & fösnterputs AB.

Entrématta, hyres av Hr Björkmans entré mattor AB (uppsagt 2024).

Utemiljön har skötts av Niwako Garden (avtalet uppsagt till 2025).

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens säte är Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Medlemsavgiften höjdes fr o m januari 2024 för att balansera intäkter mot utgifter samt med möjlighet att påbörja ett sparande i föreningen.
- * Avgiften höjdes samtidigt för värme/bränsle för att täcka de faktiska kostnaderna och därmed inte subventioneras av medlemsavgiften.
- * Hyresförhandling med föreningens hyresgäst Gode Mans och Förvaltareförening genomfördes.
- * Vid årsstämman valdes ny styrelse med byte av ordförande, sekreterare och kassör. Styrelsen utökades med två ledamöter och består nu av totalt sju personer (fem ledamöter och två suppleanter).
- * OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under hösten. Nästa kontroll planeras till 2027.
- * Styrelsen genomförde under andra halvan av året en uppdatering av underhållsplanen, lade om lånen samt påbörjade en översyn av föreningens leverantörsavtal. Avtalen med Niwaki Garden och Herr Björkmans Mattor sades upp under året.
- * Medlemskommunikationen förstärktes med en mer transparent och kontinuerlig månadsinformation. Tillgång till information online och via en app släpptes till medlemmarna i slutet av året.
- * Två medlemsaktiviteter genomfördes under andra halvan av året med grillkväll och städdag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 51 stycken och vid årets slut 48 stycken. Under året har det skett 5 överlåtelse och 4 andrahandsuthyrningar har godkänts.

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 2024-05-29 haft följande sammansättning:

Eva Frölich	Ledamot, ordförande
Inez Lodin	Ledamot, kassör
Erik Ribeli	Ledamot
Karl Tengelin	Ledamot
Angelika Wernersson	Ledamot
Emelie Evers	Suppleant
Birger Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Richard Lindberg, RSM

Underhållsplan

2025 Översyn och utvärdering Fastighetsnära insamling sopor(FNI) samt översyn av befintlig underhållsplan.

2026 och framåt: Införande av underhåll i enlighet med den plan som arbetas fram/beslutas om 2025
2027 OVK

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 760	1 268	1 173	1 181
Resultat efter finansiella poster	292	-167	-203	53
Soliditet (%)	27,4	24,6	26,8	28,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 189	840	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 622	3 622	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 733	3 733	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	313	-18	0	0
Räntekänslighet (%)	3,1	4,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	293	288	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,5	90,1	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen arbetade under hösten 2023 fram en budget och med den som grund höjdes avgifterna från januari 2024 med 26%. Avgiftshöjningen skall täcka de ökade kostnaderna för framför allt räntor och el/uppvärmning samt generera ett överskott för att återbygga de reserver som konsumerats. **Året 2024 slutade med ett positivt resultat.**

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 982 992	656 505	-613 808	-167 267	1 858 422
Disposition av föregående års resultat:		52 500	-219 767	167 267	0
Årets resultat				291 552	291 552
Belopp vid årets utgång	1 982 992	709 005	-833 575	291 552	2 149 974

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-833 576
årets vinst	291 553
	-542 023

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	57 300
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-599 323
	-542 023

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	2	1 760 115	1 267 896
Övriga rörelseintäkter		0	9 838
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 760 115	1 277 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-898 410	-886 335
Övriga förvaltningskostnader	4	-168 326	-150 518
Personalkostnader	5	-23 633	-20 878
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-151 007	-151 007
Summa rörelsekostnader		-1 241 376	-1 208 738
Rörelseresultat		518 739	68 996
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 341	153
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-228 527	-236 416
Summa finansiella poster		-227 186	-236 263
Resultat efter finansiella poster		291 553	-167 267
Resultat före skatt		291 553	-167 267
Årets resultat		291 553	-167 267

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 904 727	7 038 236
Inventarier, verktyg och installationer	8	34 991	52 489
Summa materiella anläggningstillgångar		6 939 718	7 090 725
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		6 942 518	7 093 525
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		312 371	313 849
Övriga fordringar		68	617
Summa kortfristiga fordringar		312 439	314 466
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		585 112	141 366
Summa kassa och bank		585 112	141 366
Summa omsättningstillgångar		897 551	455 832
SUMMA TILLGÅNGAR		7 840 069	7 549 357

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 982 992

1 982 992

Fond för yttre underhåll

709 005

656 505

Summa bundet eget kapital

2 691 997

2 639 497

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-833 576

-613 809

Årets resultat

291 553

-167 267

Summa fritt eget kapital

-542 023

-781 076

Summa eget kapital

2 149 974

1 858 421

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

5 114 500

5 114 500

Leverantörsskulder

126 513

110 346

Skatteskulder

6 141

7 893

Övriga skulder

3 500

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

439 441

458 197

Summa kortfristiga skulder

5 690 095

5 690 936

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 840 069

7 549 357

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		518 739	68 996
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		151 007	151 007
Erhållen ränta		1 341	153
Betald ränta		-228 527	-236 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		442 560	-16 260
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 477	-114 297
Förändring av kortfristiga fordringar		549	4 172
Förändring av leverantörsskulder		16 167	25 268
Förändring av kortfristiga skulder		-17 007	155 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten		443 746	53 992
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-30 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-30 250
Årets kassaflöde		443 746	23 742
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		141 366	117 625
Likvida medel vid årets slut		585 112	141 367

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.
Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,77	130
Fastighetsförbättringar	2	50
Maskiner/Inventarier	10	10
Fönster	5	20

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 177 351	901 598
Hysesintäkter lokaler	52 812	44 982
Hysesintäkter p-platser	63 100	53 300
Kabel-TV	111 000	67 377
Värme/bränsle	340 453	182 261
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	9 142	15 156
Påminnelseavgifter	1 440	720
Övriga intäkter	0	9 838
Avgift andrahandsuthyrningar	6 692	2 188
Intäcksreduktioner	-1 890	0
Öres- och kronutjämning	15	314
	1 760 115	1 277 734

I föreningens årsavgifter ingår vatten. I nyckeltalsberäkningen för årsavgifter per kvm bostadsrättsyta läggs värmetillägg och abonnemang för tv och bredband till.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	58 734	41 236
Trädgårdsskötsel/gård	18 207	37 450
Städning	51 080	47 799
Hiss	26 056	11 027
Rep/underhåll gemensamma utrymmen	14 227	17 328
Serviceavtal	0	13 161
Övriga rep/underhåll		36 750
Elavgifter	62 962	118 102
Fjärrvärme	292 880	240 711
Vatten	58 496	47 606
Avfallshantering	34 448	28 755
Fastighetsförsäkring	55 951	51 331
Bredband/Kabel-TV	105 545	119 778
Fastighetsskatt	2 060	2 060
Fastighetsavgift	58 680	57 204
Snöröjning/sandning	9 062	14 272
Övriga fastighetskostnader	1 765	1 765
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	20 720	0

VVS	17 806	0
Dörrar/Lås/Låssystem	4 605	0
Vidarefakturerade kostnader	5 125	0
	898 409	886 335

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	38 072	26 069
Arvode ekonomisk förvaltning	54 300	52 732
Administration (porto mm)	31 002	26 393
Bankkostnader	4 033	5 201
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	18 112	20 021
Datakommunikation	7 579	7 222
Övriga fastighetskostnader	13 868	12 880
Kontorsmateriel	999	0
Medlems- och styrelsemöte	361	0
	168 326	150 518

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	20 000	17 500
Sociala kostnader	3 633	3 378
Totala arvoden, andra ersättningar, och sociala kostnader.	23 633	20 878

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader långfristiga skulder	228 527	234 408
Räntekostnader checkräkningskredit	0	1 072
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0	936
	228 527	236 416

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 193 848	9 193 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 193 848	9 193 848
Ingående avskrivningar	-2 155 612	-2 022 103
Årets avskrivningar	-133 509	-133 509
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 289 121	-2 155 612
Utgående redovisat värde	6 904 727	7 038 236
Taxeringsvärden byggnader	19 206 000	19 206 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	42 000 000
	61 206 000	61 206 000

I anskaffningsvärdet ligger även mark för 1 150 800 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 975	174 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 975	174 975
Ingående avskrivningar	-122 486	-104 988
Årets avskrivningar	-17 498	-17 498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-139 984	-122 486
Utgående redovisat värde	34 991	52 489

Not 9 Ägarintressen i övriga företag

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.
Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek ränta 3,73% villkorsändringsdag 2025-04-01	3 083 000	3 083 000
Stadshypotek ränta 4,22% villkorsändringsdag 2025-06-01	1 831 500	1 831 500
Stadshypotek ränta 2,85% villkorsändringsdag 2025-12-01	200 000	200 000
	5 114 500	5 114 500

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 500 000	5 500 000
	5 500 000	5 500 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eva Frölich
Ordförande

Inez Lodin
Ledamot

Erik Ribeli
Ledamot

Karl Tengelin
Ledamot

Angelika Wernersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2025



Brf Hemmet 15 ÅR 2024 sign.pdf

(152961 byte)

SHA-512: 2c3d4a5058fecab49a6f533b6aaf2a0ac7e7a
70fc94617370dbb39fc13f5db6fa2bef9e3ee1642655cb
8a3a61d8bd6c83da47f6db621ecaed41722be5637d8f6

Underskrifter

2025-03-26 08:21:36 (CET)



Angelika Wernersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-07 18:02:30 (CET)



Erik Joakim Ribeli

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-26 08:10:26 (CET)



Eva Frölich

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-26 08:16:21 (CET)



Inez Elsa Katarina Lodin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-26 08:16:05 (CET)



Karl Tengelin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 09:18:52 (CET)



Richard Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Hemmet 15

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ebb57b63dba9a35fe603d08d2ac9740b5c449edac6f2ef199ae928bf06138991a936b05f277ff55e45c04702bdfd2df1c70f2dff8dee8ba5432d1ab337c54288



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.