

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Carlerlag 105

Org.nr. 769604-3087

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

Brf Carlerlag 105

Org.nr. 769604-3087

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årlig budget med en uppräknad flerårsbudeget för 3 år framåt som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1999-05-19. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-25 hos bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Stockholm Styrmannen 37, Stockholms kommun, förvärvades 1999. Fastigheten är belägen på adressen Styrmansgatan 16, 114 54 Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2000.

Byggnadsytan utgörs av 1922 kvm lägenhetsyta och 175 kvm lokalyta. Ytor för garage tillkommer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rokv	34 st
2	rokv	4 st
2	rok	6 st
3	rok	1 st
230	kvm	1 st

Parkering/Garage

Föreningen har 10 parkeringsplatser inomhus i fastighetens garage upplåtna med hyresrätt.

Byggnadens tekniska status

Stambyte	1999-2000
Byte av elstigar	1999-2000
Målning fönster	2019
Byte till säkerhetsdörrar	2022 (spegelramar och ekfaner som originalutförande)
Installation av digitalt inpasseringssystem	2024

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 65 st

Medlemmar vid årets utgång 64 st

Under året har 6 överlåtelser skett och 1 beviljad andrahandsuthyrning fanns vid utgången av 2024.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Brf Carlerlag 105

Org.nr. 769604-3087

Styrelsen

Katty Gustavsson	Ordförande
Nicoline Björkenheim	Kassör
Charlotta Söderling	Kassör
Maximilian Zoltek	Ledamot
Maria Lander	Ledamot
Christer Sanderson	Ledamot

Ingvar Jensen Suppleant

Revisor

Per Lundström	Extern revisor Accountor AB
Susanna Heghammar	Suppleant

Valberedning

Sverker Littorin	Sammanställande
Nina Magnusson	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 ordinarie och 1 extra protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 23 april 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen investerat i ett nytt digitalt inpasseringssystem till yttre entrén.

I början av året installerades en ny soptanken.

Renoveringsprojektet av gårdsbjälklaget och innegård aktiverades med utredning och tekniska analyser av dess omfattning och kostnadsbild

En teknisk undersökning av föreningens stammar har genomförts och slutsatsen i den skall ligga till grund för underhållsplanen

Omsättning av 5 st lån gjordes under året. 4 förlängdes med löptid på 1 år och det resterande med en löptid på 3 år.

Föreningens två hissar är ålderstigna och i behov av renovering. åtgärden ligger som en prioriterad punkt i underhållsplanen.

Beskrivning av årets händelser av väsentlig karaktär/betydelse.

Med anledning av den utebliven lokalhyra i en hyreslokal under 2023 har kontakter med Svea Inkasso och Kronofogdemyndigheten om indrivning fortsatt under 2024.

Styrelsen trivselregler och stadgar är under uppdatering och omarbetning för att motsvara nya regelkrav.

Under året har även en större vattenskada inträffat i en av hyreslokalerna.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har inträffat.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Ingen avgiftshöjning skedde under 2024.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1 630 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 74 930 kr och motsvarar 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Företagets säte är i Stockholms kommun.

Brf Carlerlag 105

Org.nr. 769604-3087

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 670 591	2 482 558	2 191 704	2 158 362	2 140 771
Res. efter finansiella poster	-388 922	-26 224	-273 850	54 956	294 855
Balansomslutning	27 319 073	27 659 560	27 450 360	26 401 235	27 394 872
Soliditet (%)	29,30	30,34	30,67	30,90	31,50
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	804	804	699		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61	62	61		
Skuldsättning (kr/kvm)	7 556	7 556	7 556		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 573	9 573	9 573		
Sparande (kr/kvm)	169	271	171		
Räntekänslighet (%)	12	12	14		
Energikostnad (kr/kvm)	230	197	173		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1922 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2435 kvadratmeter varav 175 kvm lokal och garage 338 kvm.

Upplysning vid förlust

Verksamhetsårets resultat gav en förlust vid årets utgång med 388 922 kr.

Föreningens investering i ett nytt inpasseringssystem bidrar till underskottet, då denna investering inte går att skriva av över tid utan bokförs som en engångskostnad.

Ytterligare en större post förklaras av den vattenskada som föreningen hade i en av hyreslokalerna.

Utöver detta har flera renovering/underhållsärende orsakade av skada eller oaktsamhet belastat föreningens resultat.

Även det oroliga omvärldsläget med stigande priser och räntor till följd gjorde att budgetutfallet även för 2024 var svårbedömt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balkong- upplåtelse	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	4 840 829	1 621 637	1 931 151
Årets förlust			-388 922
Belopp vid årets utgång	4 840 829	1 621 637	1 542 229

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	1 931 151
årets förlust	-388 922
	<u>1 542 229</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

<u>1 542 229</u>
1 542 229

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Carlerlag 105

Org.nr. 769604-3087

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 670 591</u>	<u>2 482 558</u>
		2 670 591	2 482 558
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-512 824	-406 494
Drift	3	-960 274	-656 816
Administrationskostnader	4	-208 127	-193 640
Avskrivningar	5,6	-685 948	-686 520
Fastighetsskatt /Fastighetsavgift		<u>-149 910</u>	<u>-148 024</u>
		-2 517 083	-2 091 494
Rörelseresultat		153 508	391 064
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 063	2 779
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-563 493</u>	<u>-420 067</u>
		-542 430	-417 288
Resultat efter finansiella poster		-388 922	-26 224
Årets resultat		<u>-388 922</u>	<u>-26 224</u>

Brf Carlerlag 105

Org.nr. 769604-3087

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	24 911 834	25 477 879
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	24 063	28 018
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7	47 906	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>24 983 803</u>	<u>25 505 897</u>
Summa anläggningstillgångar		24 983 803	25 505 897
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	284 341	284 341
Övriga fordringar		1 304	21 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		225 444	74 606
Summa kortfristiga fordringar		<u>511 089</u>	<u>380 077</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 824 181	1 773 586
Summa kassa och bank		<u>1 824 181</u>	<u>1 773 586</u>
Summa omsättningstillgångar		2 335 270	2 153 663
SUMMA TILLGÅNGAR		27 319 073	27 659 560

Brf Carlerlag 105

Org.nr. 769604-3087

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 840 829	4 840 829
Balkongupplåtelser		<u>1 621 637</u>	<u>1 621 637</u>
Summa bundet eget kapital		6 462 466	6 462 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 931 151	1 957 375
Årets resultat		<u>-388 922</u>	<u>-26 224</u>
Summa fritt eget kapital		1 542 229	1 931 151
Summa eget kapital		<u>8 004 695</u>	<u>8 393 617</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>3 150 000</u>	<u>3 150 000</u>
Summa långfristiga skulder		3 150 000	3 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 250 000	15 250 000
Leverantörsskulder		193 349	117 893
Aktuell skatteskuld		10 540	12 229
Balkongfond		320 893	303 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>389 596</u>	<u>432 689</u>
Summa kortfristiga skulder		16 164 378	16 115 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 319 073	27 659 560

Brf Carlerlag 105

Org.nr. 769604-3087

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		153 508	391 064
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		685 948	686 520
Erhållen ränta m.m.		21 063	2 779
Erlagd ränta		-563 493	-420 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>297 026</u>	<u>660 296</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	-85 498
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-131 012	461
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		75 456	70 424
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-27 020	164 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>214 450</u>	<u>810 682</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5,7	-163 854	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-163 854</u>	<u>0</u>
Förändring av likvida medel		50 595	810 683
Likvida medel vid årets början		1 773 586	962 903
Likvida medel vid årets slut		<u>1 824 181</u>	<u>1 773 586</u>

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme grund	100
Stomkompl./Inneväggar	66
Värme och VS	40
Fasad	27
Fönster	27
Yttertak	27
Restpost inkl hiss	25
Altaner/balkonger	43
Maskiner	10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	1 544 962	1 544 938
Hyror lokaler	537 234	482 935
Fastighetsskatt lokaler	65 194	65 189
Hyror garage	353 840	336 120
Elavgifter garage	5 270	0
Överlåtelseavgifter	8 237	7 455
Pantsättningsavgifter	3 867	4 956
Avgift andrahandsupplåtelser	10 105	13 300
Övriga intäkter	742	27 665
Försäkringsersättning	141 140	0
	<u>2 670 591</u>	<u>2 482 558</u>

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	El	44 016	40 608
	Värme	412 768	366 334
	Vatten	102 368	71 802
	Sophämtning	33 963	21 537
	Fastighetsförsäkring	32 541	30 794
	Kabeltv-bredband	123 607	109 712
	Övrigt	96 317	16 029
		<u>960 274</u>	<u>656 816</u>
Not 4	Administrationskostnader	2024	2023
	Revisionsarvode	14 844	14 000
	Förvaltningsarvode, kameral	75 044	70 982
	Lön, arbetsgivareavgift	75 670	67 902
	Övrigt administration	42 569	40 756
		<u>208 127</u>	<u>193 640</u>
Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	29 239 451	29 239 451
	Mark	5 108 800	5 108 800
	Inköp	115 948	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 464 199	34 348 251
	Ingående avskrivningar	-8 870 372	-8 187 800
	Årets avskrivningar	-681 993	-682 572
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 552 365	-8 870 372
	Utgående redovisat värde	24 911 834	25 477 879
	Redovisat värde byggnader	19 803 034	20 297 079
	Redovisat värde mark	5 180 800	5 180 800
		<u>24 983 834</u>	<u>25 477 879</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	140 493 000 53 833 000	140 493 000 53 833 000
Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	195 238	195 238
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 238	195 238
	Ingående avskrivningar	-167 220	-163 272
	Årets avskrivningar	-3 955	-3 948
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 175	-167 220
	Utgående redovisat värde	24 063	28 018
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Inköp	47 906	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 906	0
	Utgående redovisat värde	47 906	0
Not 8	Kundfordring	2024-12-31	2023-12-31
	Lokalhyresgäst ärende hos KFM, år 2023	272 415	272 415
	Övrigt	11 926	11 926
		<u>284 341</u>	<u>284 341</u>

NOTER

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	SEB, 40241655, 2025-08-28, 3,10%	6 300 000	6 300 000
	SEB, 40958630, 2025-03-28, 3,0%	3 500 000	3 500 000
	SEB, 42142220, 2025-03-28, 3,00%	1 000 000	1 000 000
	SEB, 46653688, 2025-03-28, 3,0%	1 300 000	1 300 000
	SEB, 47155568, 2027-12-28, 2,94%	3 150 000	3 150 000
	SEB, 40241760, 2025-12-28, 4,02%	3 150 000	3 150 000
		<hr/> 18 400 000	<hr/> 18 400 000

5 st lån förfaller till omförhandling under år 2025, belopp 15 250 000 kr.

Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000

Not 11 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Brf Carlerlag 105

Org.nr. 769604-3087

Nicoline Björkenheim

Maximilian Zoltek

Charlotta Söderling

Katty Gustavsson

Maria Lander

Christer Sandersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Accountor AB

Per Lundström