

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för

Brf Trivselhem

716408-9406

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-5

Resultaträkning

6

Balansräkning

7-8

Kassaflödesanalys

9

Noter

10-13

Övriga noter

14

Underskrifter

15

ÅRSREDOVISNING 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trivselhem 102 får härmed avge redovisning för föreningens trettionionde verksamhetsår.

Styrelseledamöter och revisorer

Marc Brattström

Jan Eklöf, ordförande

Tobias Gustafsson

David Henriksson

Mats Liss, kassör & sekreterare

Tommy Lundqvist

Samir Ghaddab

Göran Sjödin, suppliant

Revisorer

Svante Ödman, ordinarie

Medlemmar

Antalet medlemmar utgör per 2024-12-31: 47st. År 2023 var det 46 st.

Överlåtelse

Det skedde 4 överlåtelse under året:

Lägenhet 15 Martin Modig och Kim Engdahl

Lägenhet 16 Erik Andersson och Sara Graah-Hagelbäck

Lägenhet 19 Fredrik Wagenius och Tatyana Reshetnikova

Lägenhet 33 Tove Carell och Johannes Haslum

Fastigheten

Föreningen upplåter 31 lägenheter som bostadsrätter, en lokal som upplåtes som hyresrätt och ett garage med 16 platser.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar från 1 september 2024. Tilläggsförsäkring har tecknats för styrelsen.

Styrelsens verksamhet

Under året 2024 hölls årsstämman den 12 maj. Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten under året. Protokoll finns på föreningens hemsida www.trivselhem.se.

Redovisning av större projekt och reparationer

Föreningen har en underhållsplan som utarbetats tillsammans med NABO fastighetsförvaltning och föreningen följer underhållsplanens rekommendationer.

Lokalen som hyrs av Amadeus Förskolor drabbades under 2024 av en fuktskada. Denna är nu sanerad och arbetet godkänt av stadens myndigheter. Någon försäkring täcktes inte av denna skada.

Vi drabbades också av en vattenskada i A-uppgången. Det startade med ett mindre läckage på plan fem och spred sig hela vägen ner till grundvåningen. Detta visade sig bli komplicerat såväl tekniskt, där NABOs expertis hjälpte oss, som försäkringstekniskt eftersom det upptäcktes just i samband med bytet av försäkringsbolag. Ärendet är fortfarande föremål för konflikt med det tidigare försäkringsbolaget (Brandkontoret) och vi har avsatt 400 kkr i bokslutet som de hittills vägrat betala.

Efter radonmätning av flertalet bostadsrätter har nya radonfläktar mm installerats. Arbeta med att reducera mängden markradon i gårdshusen är nu avslutat och godkänt av staden förvaltning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och viss teknisk förvaltning sköts sedan början av 2025 av NABO. Dessförinnan hade vi Fastighetsägarna Stockholm som partner i förvaltningen. Föreningen har ej någon egenanställd personal.

Styrelsen disponerar 75% av ett prisbasbelopp per år för "oförutsedda" verksamheter (oförändrat). Detta har inte behövt utnyttjas under 2024

Ekonomi

(SEK)	2024	2023	2022	2021	2020
Summa rörelseintäkter	2 526 996	2 088 470	1 746 764	1 762 063	1 768 354
Resultat exkl underhåll och rep.	564 421	556 256	482 189	473 859	518 901
Rörelseresultat	92 035	376 699	240 560	-834 679	335 619
Räntenetto	-223 018	-217 253	-45 574	-46 911	-65 552
Årets resultat	-130 984	159 451	194 986	-881 590	270 067
Bank skuld	5 998 650	5 998 650	6 398 650	6 586 150	6 341 875
Bank skuld – kassa och bank	5 211 152	5 025 806	5 497 503	5 935 386	5 191 977

Föreningens ekonomi är fortsatt relativt god. Någon hyreshöjning har inte behövt vidtas under räkenskapsåret. För föreningens lokal, som hyrs av Amadeus Förskolor AB, justeras hyran efter utvecklingen i konsumentprisindex.

Nya och kopletterande nyckeltal infördes 2023 för bostadsrättssektorn. Dessa finns nu för andra året beräknade för föreningen i det följande. Vår bedömning är att föreningen ligger väl till på samtliga dessa parametrar.

Föreningen visar ett nettoresultat på – 130 983 kr år 2024. Det negativa resultatet förklaras i första hand av fuktskadan i daghemsdelen.

Föreningens budget för 2025 indikerar ett mindre resultatmässigt överskott för innevarande år. Detta beror dock till stor utsträckning på hur konflikten med Brandkontoret förlöper.

Föreningen har ett lån på knappt 6 miljoner kr hos Handelsbanken som är bundet till mars 2025. Vi har också tagit ett kortfristigt likviditetslån på 1 mkr hos Handelsbanken för att täcka utlägg från vattenskadan i A-uppgången innan konflikten med Brandkontoret.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 126	1 961	1 745	1 762
Resultat efter fin. poster (tkr)	-131	159	195	-882
Soliditet (%)	51	52	50	49
Årsavgifter kr/kvm	565	525	470	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 282	2 282	2 434	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 447	2 447	2 447	
Räntekänslighet %	4	5	6	
Energikostnad kr/kvm	246	221	200	
Sparande per kvm	46	115	148	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	55	61	65	

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	7 486 666	3 975 027	1 157 233	251 370	-6 019 423	159 452	7 028 325
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			229 206		-229 206		
Balanseras i ny räkning					159 452	-159 452	
Årets resultat						-130 984	-130 983
Belopp vid årets utgång	7 486 666	3 975 027	1 386 439	251 370	-6 089 177	-130 984	6 897 342

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 089 177
Årets resultat	-130 983
Totalt	-6 220 160

Avsättning till yttre fond	361 000
Uttag ur yttre fond	-34 000
Balanseras i ny räkning	-6 547 160
Summa	-6 220 160

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 126 096	1 960 590
Övriga rörelseintäkter		400 900	127 880
Summa rörelseintäkter		2 526 996	2 088 470
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 207 386	-1 491 572
Övriga externa kostnader	4	-10 611	-3 231
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-216 964	-216 968
Summa rörelsekostnader		-2 434 961	-1 711 771
Rörelseresultat		92 035	376 699
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 816	6 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 462	13 749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 296	-237 397
Summa finansiella poster		-223 018	-217 248
Resultat efter finansiella poster		-130 983	159 451
Resultat före skatt		-130 983	159 451
Årets resultat		-130 984	159 452

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	12 017 115	12 182 595
Inventarier, maskiner och installationer	6	171 664	223 148
Summa materiella anläggningstillgångar		12 188 779	12 405 743
Summa anläggningstillgångar		12 188 779	12 405 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	12 488
Övriga fordringar		15 089	1 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		452 434	87 365
Summa kortfristiga fordringar		467 523	101 328
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		787 498	972 844
Summa kassa och bank		787 498	972 844
Summa omsättningstillgångar		1 255 021	1 074 172
SUMMA TILLGÅNGAR		13 443 800	13 479 915

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		11 461 693	11 461 693
Fond för yttre underhåll		1 386 439	1 157 233
Övriga fonder		269 370	251 370
Summa bundet eget kapital		13 117 502	12 870 296
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 089 177	-6 019 423
Årets resultat		-130 984	159 452
Summa fritt eget kapital		-6 220 161	-5 859 971
Summa eget kapital		6 897 341	7 010 325
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	5 748 650
Summa långfristiga skulder		-	5 748 650
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	5 998 650	250 000
Leverantörsskulder		207 154	186 918
Skatteskulder		5 131	11 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		335 524	273 011
Summa kortfristiga skulder		6 546 459	720 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 443 800	13 479 915

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	92 034	376 700
Avskrivningar	216 964	216 968
Erlagd ränta och ränteintäkter	-223 018	-217 248
	<u>85 980</u>	<u>376 420</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	85 980	376 420
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	12 488	-2 008
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-378 681	104 602
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	20 236	127 243
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	56 632	-42 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-203 345	563 437
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-	-109 740
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-109 740
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-400 000
Balkongfond	18 000	18 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18 000	-382 000
Årets kassaflöde	-185 345	71 697
Likvida medel vid årets början	972 843	901 147
Likvida medel vid årets slut	787 498	972 844

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 huvudentäkter, 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:

Anläggningstillgångar	Anskaffningsvärde	% per år
Byggnad	11 363 225	1%
Grundförstärkning	3 287 613	1%
Värmeanläggning	379 375	5%
	15 030 213	
Byggnadsinventarier	40 302	10%
Maskiner	122 564	10%
Inventarier	11 226	Helt avskrivna
Passersystem	215 121	10%
Laddstolpar	109 740	20%
	498 953	

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	1 383 612	1 286 414
Hyror	596 894	535 910
IT/Bredband	120 900	120 900
Renhållning, sophämtning, momsfr	2 968	2 968
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 122	5 165
Övriga hyresintäkter	12 600	9 233
Summa	2 126 096	1 960 590

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	11 538	21 287
Städning	69 067	68 425
Tillsyn, besiktning, kontroller	35 102	27 123
Trädgårdsskötsel	-	150
Reparationer	284 904	173 534
Vattenskada	587 482	6 023
El	76 858	66 588
Uppvärmning	488 171	430 735
Vatten	82 056	84 255
Sophämtning	67 796	53 913
Försäkringspremie	63 153	65 298
Självrisk	-	25 603
Fastighetsavgift bostäder	50 530	49 259
Fastighetsskatt lokaler	41 520	41 250
Övriga fastighetskostnader	41 167	20 318
Kabel-tv/Bredband/IT	130 990	124 693
Förvaltningsarvode ekonomi	75 793	72 418
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	2 400
Panter och överlåtelser	8 953	3 281
Förvaltningsarvode teknik	30 015	13 208
Juridiska åtgärder	10 684	-
Övriga externa tjänster	10 119	10 561
	2 173 386	1 360 322
Underhåll		
VA/Sanitet	34 000	-
Ventilation	-	131 250
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 207 386	1 491 572

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	6 362	3 231
Besiktnings- och utredningskostnader	4 249	-
Summa	10 611	3 231

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	14 650 838	14 650 838
-Ombyggnad	379 375	379 375
-Mark	3 054 810	3 054 810
	18 085 023	18 085 023
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 902 428	-5 736 948
-Årets avskrivning enligt plan	-165 480	-165 480
	-6 067 908	-5 902 428
Redovisat värde vid årets slut	12 017 115	12 182 595

Taxeringsvärde

Byggnader	37 624 000	37 624 000
Mark	82 528 000	82 528 000
	<u>120 152 000</u>	<u>120 152 000</u>
Bostäder	116 000 000	116 000 000
Lokaler	4 152 000	4 152 000
	<u>120 152 000</u>	<u>120 152 000</u>

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	498 953	389 213
-Nyanskaffningar	-	109 740
	<u>498 953</u>	<u>498 953</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-275 805	-224 317
-Årets avskrivning enligt plan	-51 484	-51 488
	<u>-327 289</u>	<u>-275 805</u>
Redovisat värde vid årets slut	171 664	223 148

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	6 000	-
SEB	34 823	35 436
Avräkningskonto Nabo	193 343	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	553 332	937 408
Summa	787 498	972 844

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	4,20%	<u>5 998 650</u>
			5 998 650
Varav långfristig del			-
Varav kortfristig del			<u>5 998 650</u>
			5 998 650

Kommande års planerade amortering -

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 300 000	12 300 000
Summa ställda säkerheter	12 300 000	12 300 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2025-

06-02

Jan Eklöf
Ordförande

Marc Brattström

Samir Gheddab

Mats Liss

David Henriksson

Tommy Lundqvist/

Göran Sjödén/

Revisionsberättelse

För bostadsrättsföreningen Trivselhem 102 under verksamhetsåret
januari-december 2024

Undertecknad har såsom utsedd revisorssuppleant för Brf Trivselhem 102 granskat löpande bokföring, årsredovisning samt tillgängliga protokoll och övrig dokumentation som lämnar upplysningar om verksamheten under året.

Jag har vid genomgången funnit att bokföringen skett i enlighet med gängse regler och principer och är i god ordning. Därför rekommenderar jag årsstämman att tillstyrka ansvarsfrihet för styrelsen samt fastställa förslaget till resultat- och balansräkning.

Stockholm den 29 maj 2025



Ola Nilsson
Av stämman utsedd
revisorssuppleant