

Årsredovisning 2024

Brf Luftbössan 2 i Hägersten

769622-4844



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Luftbössan 2 i Hägersten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luftbössan 2	-	Hägersten

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1961

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 23 bostadsrätter om totalt 1 505 kvm och 4 lokaler om 61 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nina Nokelainen	Ordförande
Kerstin Supanich	Styrelseledamot
Vasilios Raptis	Styrelseledamot

Valberedning

Jan Mario Vangen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Dränering av kortsidan (dansbanev. 51)
2021	●	Ny varmvattenpump
2019	●	Fasad- och balkongrenovering, Målning trapphus, renovering källarlokal
2018	●	Renovering bostad
2017	●	Renovering lgh inför upplåtelse
2016	●	Nytt tak, byte undercentral
2015-2016	●	Elindragning och förberedelse trefas källaren
2015	●	Ventilationsrensning
2014	●	Säkerhetsdörrar
2012	●	Stambyte

Planerade underhåll

2025	●	Fiberanslutning till samtliga lägenheter
2026	●	Renovering av källaren och förråden där Trefas till samtliga lägenheter

Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltare	Simpleko
Fastighetsförvaltare	Habitek

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En dränering genomfördes på fastighetens kortsida för att förhindra skador orsakade av dagvatten längs fasaden. Åtgärden var nödvändig för att skydda byggnaden och säkerställa fasadens hållbarhet på lång sikt.

Förändringar i avtal

För att minska kostnaderna och stärka föreningens ekonomi har avtalet om utemiljöservice sagts upp. Arbetet med att förbättra den ekonomiska situationen fortsätter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2025 är beloppet 1470 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2025 är 588 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2025 innebär 5 880 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 436 215	1 294 260	1 243 662	1 253 905
Resultat efter fin. poster	-2 402 802	-486 808	-378 276	-507 313
Soliditet (%)	70	72	73	73
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	50 519 000	50 519 000	50 519 000	33 259 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	906	817	789	775
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,6	87,9	88,9	86,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 556	5 556	5 556	5 556
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 981	4 981	4 981	4 981
Sparande per kvm totalyta, kr	-148	-34	43	15
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	46	52	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	212	195	178	194
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	48	39	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	308	288	269	263
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,36	2,59	1,40	0,90
Räntekänslighet (%)	6,13	6,80	7,04	7,17

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -231 586 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Detta beror på en kostsam dränering som utfördes våren 2024. Styrelsen jobbar nu på att minska föreningens utgifter, bland annat genom att se över aktuella avtal samt rätor till banken.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	26 245 091	-	-	26 245 091
Upplåtelseavgifter	8 016 033	-	-	8 016 033
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balkongfond	900	-	-	900
Balanserat resultat	-12 370 879	-486 808	-	-12 857 687
Årets resultat	-486 808	486 808	-2 402 802	-2 402 802
Eget kapital	21 404 337	0	-2 402 802	19 001 535

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 856 787
Årets resultat	-2 402 802
Totalt	-15 259 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-15 259 589
	-15 259 589

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 436 215	1 294 260
Övriga rörelseintäkter	3	0	11 541
Summa rörelseintäkter		1 436 215	1 305 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 013 915	-1 120 934
Övriga externa kostnader	9	-115 942	-99 853
Personalkostnader	10	-32 855	-31 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 647	-338 412
Summa rörelsekostnader		-3 499 359	-1 590 739
RÖRELSERESULTAT		-2 063 144	-284 938
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		425	460
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-340 082	-202 330
Summa finansiella poster		-339 657	-201 870
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 402 802	-486 808
ÅRETS RESULTAT		-2 402 802	-486 808

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	26 253 331	26 572 746
Maskiner och inventarier	13	308 258	325 490
Summa materiella anläggningstillgångar		26 561 589	26 898 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 561 589	26 898 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 058	5 441
Övriga fordringar	14	3 125	4 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	158 265	142 834
Summa kortfristiga fordringar		176 448	152 294
Kassa och bank			
Kassa och bank		465 840	2 551 221
Summa kassa och bank		465 840	2 551 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		642 288	2 703 515
SUMMA TILLGÅNGAR		27 203 877	29 601 751

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 261 124	34 261 124
Summa bundet eget kapital		34 261 124	34 261 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 856 787	-12 369 979
Årets resultat		-2 402 802	-486 808
Summa fritt eget kapital		-15 259 589	-12 856 787
SUMMA EGET KAPITAL		19 001 535	21 404 337
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 000 000	0
Summa långfristiga skulder		3 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 800 000	7 800 000
Leverantörsskulder		141 045	146 161
Skatteskulder		4 336	6 258
Övriga kortfristiga skulder		2 443	1 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	254 518	243 865
Summa kortfristiga skulder		5 202 342	8 197 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 203 877	29 601 751

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 063 144	-284 938
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	336 647	338 412
	-1 726 497	53 474
Erhållen ränta	425	460
Erlagd ränta	-329 679	-180 117
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 055 752	-126 183
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 154	18 457
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 475	14 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 085 381	-92 861
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 085 381	-92 861
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 551 221	2 644 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	465 840	2 551 221

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Luftbössan 2 i Hägersten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Installationer	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 259 984	1 135 654
Hysesintäkter, bostäder	147 832	126 432
Hysesintäkter, lokaler	1 578	12 638
Bredband internetanslutning	13 248	13 248
Övriga tillval	1 824	1 824
Övriga intäkter	11 749	4 464
Summa	1 436 215	1 294 260

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	11 541
Summa	0	11 541

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	14 569
Städning	60 840	60 681
Besiktning och service	21 292	20 318
Trädgårdsarbete	1 855	0
Snöskottning	61 571	41 273
Övrigt	0	2 219
Summa	145 558	139 060

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	278 462	174 399
Summa	278 462	174 399

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	1 834 569	95 537
Summa	1 834 569	95 537

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	57 353	71 327
Uppvärmning	332 567	305 119
Vatten	93 010	74 412
Sophämtning	30 635	25 225
Summa	513 565	476 083

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	59 821	56 575
Övrigt	19 508	18 377
Tomträttsavgälder	100 500	100 500
Kabel-TV	17 992	17 488
Fastighetsskatt	43 940	42 915
Summa	241 761	235 855

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	469	0
Revisionsarvoden	30 000	28 750
Ekonomisk förvaltning	63 088	60 732
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 749	5 777
Övriga förvaltningskostnader	10 636	4 594
Summa	115 942	99 853

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	25 000	24 000
Sociala avgifter	7 855	7 540
Summa	32 855	31 540

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	340 082	202 330
Summa	340 082	202 330

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 778 197	29 778 197
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 778 197	29 778 197
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 205 451	-2 884 271
Årets avskrivning	-319 415	-321 180
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 524 866	-3 205 451
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 253 331	26 572 746
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 519 000	20 519 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
Summa	50 519 000	50 519 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	430 870	430 870
Utgående anskaffningsvärde	430 870	430 870
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-105 380	-88 148
Avskrivningar	-17 232	-17 232
Utgående avskrivning	-122 612	-105 380
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	308 258	325 490

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 125	4 019
Summa	3 125	4 019

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 800	25 772
El	16 167	6 593
Försäkringspremier	69 282	65 074
Kabel-TV	4 531	4 498
Tomträtt	25 125	25 125
Förvaltning	16 360	15 772
Summa	158 265	142 834

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-01-28	4,69 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2025-01-28	4,69 %	2 800 000	2 800 000
SEB	2026-01-28	4,20 %	2 800 000	2 800 000
SEB	2026-11-28	3,04 %	200 000	200 000
Summa			7 800 000	7 800 000
Varav kortfristig del			4 800 000	7 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 800 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 673	18 735
El	6 512	5 741
Uppvärmning	45 172	44 845
Utgiftsräntor	55 310	44 907
Vatten	15 258	12 230
Avfallshantering	8 235	6 695
Förutbetalda avgifter/hyror	119 358	110 712
Summa	254 518	243 865

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 800 000	7 800 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Nina Nokelainen
Ordförande

Kerstin Supanich
Styrelseledamot

Vasilios Raptis
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Mats Lehtipalo
Revisor