

Årsredovisning 2024

Brf Pjäsen i Teaterkvarteret

769633-6127



 SJQaUyDo1e-BkZXpLkvsJl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pjäsen i Teaterkvarteret

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. 6 |
| 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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Branddörren 6, nedan Fastigheten med besöksadresserna Stenkvistavägen 6-8 och 16-18. Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 3 662 kvm fördelade på två hus med vardera två trapphus. Tomtarealen är 2 451 kvm.

| Lägenhetstyp | Antal |
|--------------|-------|
| 1 rok | 14 |
| 2 rok | 1 |
| 3 rok | 18 |
| 4 rok | 14 |
| 5 rok | 5 |
| Summa: | 52 |

Det finns en gemensam gård mellan husen med en gräsyta med en mindre lekplats och en gemensam yta med grill, bordsmöjligheter och odlingslådor. I anslutning till gården finns ett trädgårdsförråd. Samtliga lägenheter är utrustade med källsorteringsmöjligheter under diskbänken. De sorterade avfallet källsorteras vidare i fraktioner som finns i en gemensam miljöstuga på Stenkvistavägen 8A. Bland annat slängs här glas, diverse förpackningar, tidningar och glödlampor. Dock ej grovavfall.

Varje lägenhet har ett förråd inom den egna lägenheten. Förvaring av barnvagnar och rullstolar sker i anvisat specifikt utrymme i anslutning till respektive trapphus. Cyklar förvaras i föreningens cykelrum under Stenkvistavägen 16-18, källarplan, eller i gemensamhetsanläggningens cykelrum i det gemensamma garaget Stenkvistavägen 10, källarplan.

Föreningen har tillgång till 21 bilplatser i ett garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag. I försäkringen ingår även styrelseansvar och försäkring mot ohyra samt ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i tre gemensamhetsanläggningar om totalt fem deltagande fastigheter i kvarteret. Anläggningarna omfattar Garage, lekplats och trappa med tillhörande rabatt, cykelrum i garaget samt miljörum och gångstråk. Teaterkvarterets Samfällighetsförening förvaltar anläggningarna. Kostnaderna för anläggande och drift fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstal. Föreningens Fastighet svarar för cirka 15 % av kostnaderna.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Andrey Prokhorov | Ordförande |
| Ildiko Karagyena Hedlund | Styrelsesuppleant |
| Camilla Rönnerblad | Styrelsesuppleant |
| Nina Uddin | Styrelsesuppleant |
| Sofia Hernnäs | Styrelseledamot |
| Anna Carvajal Lappalainen | Styrelseledamot |
| Carl Leander | Styrelseledamot |
| Elis Järnepalm | Styrelseledamot |
| Erik Andreas Malmberg | Styrelseledamot |
| Robert Rylander | Styrelseledamot |

Valberedning

Johan Mångsén
Daniel Bougt

Firmateckning

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

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdateras 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Generell 2 års besiktning av entreprenaden

Planerade underhåll

2025 ● Ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

| | |
|--|------------------|
| Bredband och TV | Telia |
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko |
| El och värme | Stockholm Exergi |
| Entrémattor | CWS Boco |
| Hissar | Kone |
| Teknik förvaltning / Fastighetsskötsel | Primär |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Teaterkvarterets Sff, med en andel på 15%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar garage, lekplats, trappa, gångstråk samt miljöstuga..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I januari 2024 höjdes avgifterna med 9 procent. I maj 2024 omförhandlades en tredjedel av föreningens lån. Styrelsen valde att binda lånet på 2 år till 3,64 procents ränta. Föreningens lån har amorterats ned med 528 000 kronor under året.

Förändringar i avtal

Föreningen anlitar en ny fastighetsskötare Jakobsen Properties AB from Januari 2025.

Vi har även tecknat avtal med Tropical Trädgård & Hushåll för trädgårdsskötsel, och med Ren Standard för städning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Förutom månadsavgiften har föreningen ett obligatoriskt tillägg om 229kr för bredband och TV. Föreningen har även debitering för faktiskt förbrukad el och varmvatten.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 4 496 883 | 3 949 546 | 1 445 769 | - |
| Resultat efter fin. poster | -1 432 292 | -1 882 002 | -309 555 | - |
| Soliditet (%) | 75 | 75 | 75 | - |
| Yttre fond | 355 000 | 177 000 | - | - |
| Taxeringsvärde | 126 379 640 | 126 379 640 | 40 375 000 | 29 100 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 162 | 1 006 | 571 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,1 | 91,6 | 144,7 | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 14 735 | 14 880 | 14 947 | - |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 12 772 | 12 897 | 12 955 | - |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 189 | 83 | 45 | 0 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 63 | 73 | 54 | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 77 | 75 | 24 | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 23 | 19 | 9 | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 163 | 166 | 87 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,74 | 3,43 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 12,68 | 14,79 | 26,17 | - |

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 el och vatten (totalt 252 994 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt. Resultatet innefattar dock även avskrivningar, som inte påverkar likviditeten. Räkna man bort denna post, så blir resultatet positivt: 800 tkr, vilket är ett kraftigt förbättrat resultat jämfört med 2023. Under kommande år kommer styrelsen fortsätta arbeta aktivt med kostnadsbesparingar för reparationer och underhåll. Bland annat har en ny fastighetsförvaltare anlitats, och vi ser redan under de första månaderna av 2025 att kvaliteten på skötsel ökat, och potential finns därmed för kostnader att sänkas. Vi fortsätter arbetet med vår snöröjningsgrupp för att undvika kostnader för snöröjning. Dessutom kommer räntor omförhandlas i maj 2025, och med stor sannolikhet kommer därför räntekostnaderna sänkas betydligt

Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 121 864 000 | - | - | 121 864 000 |
| Upplåtelseavgifter | 45 331 000 | - | - | 45 331 000 |
| Fond, yttre underhåll | 177 000 | - | 178 000 | 355 000 |
| Balanserat resultat | -486 555 | -1 882 002 | -178 000 | -2 546 557 |
| Årets resultat | -1 882 002 | 1 882 002 | -1 432 292 | -1 432 292 |
| Eget kapital | 165 003 443 | 0 | -1 432 292 | 163 571 151 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 546 557 |
| Årets resultat | -1 432 292 |
| Totalt | -3 978 849 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 178 000 |
| Balanseras i ny räkning | -4 156 849 |
| | -3 978 849 |

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 | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 4 496 883 | 3 949 546 |
| Övriga rörelseintäkter | | 124 876 | 71 203 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 621 759 | 4 020 749 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6 | -1 518 297 | -1 581 646 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -193 133 | -140 721 |
| Personalkostnader | 8 | -75 200 | -72 300 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 232 276 | -2 232 276 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 018 906 | -4 026 944 |
| RÖRELSERESULTAT | | 602 854 | -6 195 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 266 | -1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -2 035 411 | -1 875 806 |
| Summa finansiella poster | | -2 035 145 | -1 875 807 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 432 292 | -1 882 002 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 432 292 | -1 882 002 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 217 131 680 | 219 363 956 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 217 131 680 | 219 363 956 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 11 | 25 000 | 25 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 25 000 | 25 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 217 156 680 | 219 388 956 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 53 063 | 109 578 |
| Övriga fordringar | 12 | 33 542 | 88 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 128 338 | 144 411 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 214 943 | 254 077 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 832 041 | 773 330 |
| Summa kassa och bank | | 832 041 | 773 330 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 046 984 | 1 027 407 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 218 203 664 | 220 416 363 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 167 195 000 | 167 195 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 355 000 | 177 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 167 550 000 | 167 372 000 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -2 546 557 | -486 555 |
| Årets resultat | | -1 432 292 | -1 882 002 |
| Summa ansamlad förlust | | -3 978 849 | -2 368 557 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 163 571 151 | 165 003 443 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 36 271 000 | 35 859 750 |
| Summa långfristiga skulder | | 36 271 000 | 35 859 750 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 17 689 374 | 18 629 000 |
| Leverantörsskulder | | 102 434 | 144 540 |
| Skatteskulder | | 20 046 | 225 828 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 10 578 | 16 871 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 539 080 | 536 931 |
| Summa kortfristiga skulder | | 18 361 512 | 19 553 169 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 218 203 664 | 220 416 363 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 602 854 | -6 195 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 2 232 276 | 2 232 276 |
| | 2 835 130 | 2 226 081 |
| Erhållen ränta | 266 | -1 |
| Erlagd ränta | -2 034 979 | -2 003 294 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 800 416 | 222 786 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 39 134 | 390 054 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -252 463 | -236 462 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 587 087 | 376 378 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 82 250 |
| Amortering av lån | -528 376 | -329 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -528 376 | -246 750 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 58 711 | 129 628 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 773 330 | 643 701 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 832 041 | 773 330 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pjäsen i Teaterkvarteret har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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.

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 | 0,83 - 2,5 % |
|---------|--------------|

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. För föreningens garage utgår en fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet.

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 | 3 858 480 | 3 244 914 |
| Hysesintäkter, p-platser | 186 651 | 188 928 |
| Bredband och TV | 142 896 | 142 896 |
| Vatten | 97 905 | 92 597 |
| El | 174 428 | 203 991 |
| Övriga intäkter | 41 552 | 107 802 |
| Försäkringsersättning | 119 847 | 0 |
| Elstöd | 0 | 39 621 |
| Summa | 4 621 759 | 4 020 749 |

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Övrigt | 3 016 | 4 020 |
| Fastighetsskötsel | 193 916 | 179 918 |
| Städning | 35 350 | 27 740 |
| Besiktning och service | 10 172 | 7 156 |
| Trädgårdsarbete | 6 384 | 105 701 |
| Snöskottning | 0 | 60 639 |
| Summa | 248 838 | 385 174 |

NOT 4, REPARATIONER

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Löpande reparation och underhåll | 213 861 | 64 272 |
| Hissar | 0 | 23 301 |
| Summa | 213 861 | 87 573 |

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 268 239 | 308 129 |
| Uppvärmning | 323 661 | 315 289 |
| Vatten | 96 611 | 79 032 |
| Sophämtning | 50 272 | 34 873 |
| Summa | 738 783 | 737 323 |

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 64 200 | 57 622 |
| Självrisker | 28 600 | 0 |
| Bredband och TV | 145 484 | 142 649 |
| Samfällighet | 83 319 | 106 977 |
| Fastighetsskatt | -4 788 | 64 328 |
| Summa | 316 815 | 371 576 |

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 3 688 | 3 809 |
| Övriga förvaltningskostnader | 83 290 | 49 221 |
| Juridiska kostnader | 2 662 | 0 |
| Revisionsarvoden | 17 500 | 15 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 76 976 | 72 692 |
| Konsultkostnader | 9 017 | 0 |
| Summa | 193 133 | 140 721 |

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 57 300 | 55 000 |
| Sociala avgifter | 17 900 | 17 300 |
| Summa | 75 200 | 72 300 |

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 026 381 | 1 871 465 |
| Övriga räntekostnader | 9 030 | 4 341 |
| Summa | 2 035 411 | 1 875 806 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 222 094 834 | 222 094 834 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 222 094 834 | 222 094 834 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 730 878 | -498 602 |
| Årets avskrivning | -2 232 276 | -2 232 276 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 963 154 | -2 730 878 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 217 131 680 | 219 363 956 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>61 255 675</i> | <i>61 255 675</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 101 004 640 | 101 004 640 |
| Taxeringsvärde mark | 25 375 000 | 25 375 000 |
| Summa | 126 379 640 | 126 379 640 |
| NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Aktier och andelar i koncernen | 25 000 | 25 000 |
| Summa | 25 000 | 25 000 |
| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Skattekonto | 30 843 | 88 |
| Övriga fordringar | 2 699 | 0 |
| Summa | 33 542 | 88 |
| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 82 484 | 100 647 |
| Försäkringspremier | 16 412 | 14 961 |
| Bredband och TV | 12 355 | 12 338 |
| Förvaltning | 17 087 | 16 465 |
| Summa | 128 338 | 144 411 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2024-12-31 | SKULD 2024-12-31 | SKULD 2023-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2026-05-28 | 3,28 % | 17 971 000 | 17 971 000 |
| SEB | 2025-05-28 | 4,57 % | 17 689 374 | 18 217 750 |
| SEB | 2026-05-28 | 3,64 % | 18 300 000 | 18 300 000 |
| Summa | | | 53 960 374 | 54 488 750 |
| Varav kortfristig del | | | 17 689 374 | 18 629 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 315 374 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| El | 29 291 | 29 546 |
| Uppvärmning | 42 961 | 43 792 |
| Vatten | 15 744 | 28 407 |
| Arvoden och sociala avgifter | 85 324 | 72 300 |
| Utgiftsräntor | 29 432 | 29 000 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 336 328 | 333 886 |
| Summa | 539 080 | 536 931 |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 54 900 000 | 54 900 000 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga avgiftshöjningar är planerade för 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Andrey Prokhorov
Ordförande

Anna Carvajal Lappalainen
Styrelseledamot

Carl Leander
Styrelseledamot

Elis Järnepalm
Styrelseledamot

Erik Andreas Malmberg
Styrelseledamot

Robert Rylander
Styrelseledamot

Sofia Hernnäs
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.03.2025 12:53

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.03.2025 10:11

DOCUMENT ID:

BkZXpLkvsJl

ENVELOPE ID:

SJQaUyDo1e-BkZXpLkvsJl

DOCUMENT NAME:

Brf Pjäsen i Teaterkvarteret, 769633-6127 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. CARL LEANDER calleleander@gmail.com | Signed Authenticated | 06.03.2025 10:12 06.03.2025 10:12 | eID Low | Swedish BankID IP: 217.213.150.4 |
| 2. ROBERT RYLANDER rylander2117@gmail.com | Signed Authenticated | 06.03.2025 10:14 06.03.2025 10:13 | eID Low | Swedish BankID IP: 213.80.113.81 |
| 3. SOFIA HERNNÄS sofia.hernnas@gmail.com | Signed Authenticated | 06.03.2025 10:17 06.03.2025 10:12 | eID Low | Swedish BankID IP: 84.248.111.1 |
| 4. ANNA KAARINA CARVAJAL LAPPA LAINEN anna@omaccounting.se | Signed Authenticated | 06.03.2025 11:01 06.03.2025 10:54 | eID Low | Swedish BankID IP: 192.36.22.165 |
| 5. ANDREY PROKHOROV andrei.prokhorov@gmail.com | Signed Authenticated | 06.03.2025 11:10 06.03.2025 11:07 | eID Low | Swedish BankID IP: 151.236.205.47 |
| 6. ELIS JÄRNEPALM elisjpalm@gmail.com | Signed Authenticated | 06.03.2025 11:36 06.03.2025 11:35 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.191.106.27 |
| 7. Erik Andreas Malmberg amalmbergh@gmail.com | Signed Authenticated | 06.03.2025 12:20 06.03.2025 12:16 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.227.241.7 |
| 8. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se | Signed Authenticated | 06.03.2025 12:53 06.03.2025 12:51 | eID Low | Swedish BankID IP: 158.174.108.46 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed