

Lagboken i Abrahamsberg

Bostadsrättsförening

Org.nr: 769618-9005

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Lagboken i Abrahamsberg Bostadsrättsförening, organisationsnummer 769618-9005, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008.

Ekonomisk plan registrerades år 2009.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Amanda Cecilia Lindgren
Ledamot	Erik Håkan Rundcrantz
Ledamot	Simon Carl Albert Nyberg
Suppleant	Johanna Karin Barreby

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern	Lars Ekeståhl
--------	---------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Petra Bruzelius.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.
På stämman deltog 9 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Bredband

Leverantör

allabrf.se
Växthuset Utveckling AB
Bahnhof

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: LAGBOKEN 2

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2008

Bostadsrätter: 554 kvm

Hysesrätter: 58 kvm

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	10
5 rok	1
Summa	11
Totalyta (m²):	612

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	2
Summa	2
Totalt antal bostadslägenheter:	13

Garage och P-platser

	Antal platser
	8

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-11-21

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2025	Planeras Q1/Q2 2025
Torkskåp i tvättstugan	2024	Gratis från en tidigare boende

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna i föreningen med 5% from 2024-01-01
Höjning av avgifterna i föreningen med 5% from 2024-10-01

3 st bostadsöverlåtelse har skett under året.

Lån hos Swedbank 31 december 2024:
2 150 000 kr, bundet 5 år med villkorsändring september 2029, räntesats 3,12%, amorteringsfri.
1 000 000 kr, 3 månader med villkorsändring januari 2025, räntesats 4,03%, amorteringsfri.
1 050 000 kr, 3 månader med villkorsändring januari 2025, räntesats 4,03%, amorteringsfri.

Föreningen fortsatt har två stycken hyresrätter. Detta utgör en väsentligt "dold tillgång" för föreningen.

Beslut om följande avgiftsändringar from 2025-01-01: Höjning av avgifterna i föreningen med 10% Höjning av avgifter för p-platser till 550 kr per månad Hyreshöjning för husets två lägenheter med 5% Höjning av avgift för garage med 5% Bundit lån på 2 150 000 kr i 5 år med villkorsändring september 2029, räntesats 3,12%, amorteringsfri.

Medlemsinformation

16 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelse skett.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
3 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 15

15 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	714	672	649	638
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 227	- 188	- 211	- 104
Soliditet ¹ , %	67	67	68	68.7
Kassa & bank	134	174	116	171
Medlemsinsatser	12 039	12 039	12 039	12 039
Fond för yttre underhåll	55	55	55	42
Fritt eget kapital	-3 025	-2 723	-2 623	-2 385
Långfristiga skulder	2 150	0	0	4 100
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	857	805	773	
Skuldsättning / kvm	6 863	6 863	6 699	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 581	7 581	7 401	
Sparande / kvm	-116	-52	-90	
Räntekänslighet	8.8	9.4	10	
Energikostnad / kvm	444	352	348	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	66	66	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Ekonomi

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag avskrivning/årligt underhåll/annan anledning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 934 510	2 104 535	55 400	- 2 609 859	- 187 861	9 296 725
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 187 861	187 861	0
Årets resultat					- 227 086	- 227 086
Belopp vid årets utgång	9 934 510	2 104 535	55 400	- 2 797 720	- 227 086	9 069 639

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 797 720
Årets resultat	- 227 086
Totalt	- 3 024 806

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 3 024 806
Totalt	- 3 024 806

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	713 573	671 978
Övriga rörelseintäkter		0	8 423
Summa rörelseintäkter		713 573	680 401
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-521 458	-450 255
Administration och förvaltning	4	-65 914	-64 141
Avskrivningar		-156 229	-156 229
Summa rörelsekostnader		-743 601	-670 625
RÖRELSERESULTAT		-30 028	9 776
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 321	869
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 379	-198 506
Summa finansiella poster		-197 058	-197 637
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-227 086	-187 861
RESULTAT FÖRE SKATT		-227 086	-187 861
ÅRETS RESULTAT		-227 086	-187 861

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5 , 6	13 279 470	13 435 699
Summa materiella anläggningstillgångar		13 279 470	13 435 699
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 279 470	13 435 699
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		42 162	22 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 735	26 029
Kundfordringar		146 787	129 623
Summa kortfristiga fordringar		215 684	178 334
Kassa och bank			
Kassa och bank		134 097	174 354
Summa kassa och bank		134 097	174 354
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		349 781	352 688
SUMMA TILLGÅNGAR		13 629 251	13 788 387

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		12 039 045	12 039 045
Fond för yttre underhåll		55 400	55 400
Summa bundet eget kapital		12 094 445	12 094 445
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 797 720	-2 609 859
Årets resultat		-227 086	-187 861
Summa fritt eget kapital		-3 024 806	-2 797 720
SUMMA EGET KAPITAL		9 069 639	9 296 725
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 150 000	0
Summa långfristiga skulder		2 150 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 150 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 050 000	4 200 000
Leverantörsskulder		24 796	33 526
Skatteskulder		46 807	45 364
Övriga skulder		21 543	21 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		266 466	191 591
Summa kortfristiga skulder		2 409 612	4 491 662
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 409 612	4 491 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 629 251	13 788 387

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-30 028	9 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	156 229	156 229
Summa	126 201	166 005
Erhållen ränta	4 321	869
Erlagd ränta	-201 379	-198 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-70 857	-31 632
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-37 350	-4 822
Minskning av rörelseskulder	-2 082 050	94 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 190 257	57 967
Årets kassaflöde	-2 190 257	57 967
Likvida medel vid årets början	174 354	116 388
Likvida medel vid årets slut	134 097	174 354

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	474 750	446 112
Hysesintäkter		
Bostäder	119 055	114 794
Garage och p-platser	80 000	76 988
Bredband	31 200	31 200
	230 255	222 982
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 571	2 888
Övriga intäkter	-3	-4
	8 568	2 884
Totalt nettoomsättning	713 573	671 978

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	63 255	42 383
Uppvärmning	167 616	150 131
Vatten och avlopp	40 645	22 847
Sophämtning	14 970	17 922
	286 486	233 283
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	11 273	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	51 756	27 590
Fastighetsstäd	6 133	33 922
	57 889	61 512
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	31 300	36 559
Övriga driftkostnader		
Försäkring	20 924	18 034
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	23 670	23 137
Tomträttsavgälder	78 100	58 575
	122 694	99 746
Reparationer		
Reparationer	11 816	11 518
Underhåll		
Underhåll	0	7 636
Totalt operativ drift och underhåll	521 458	450 255

Not 4. Administration och förvaltning

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	20 625	30 450
Extra ekonomisk förvaltning	7 046	8 734
	27 671	39 184
Revision		
Revisionsarvode	17 438	3 750
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	45	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	890	0
Konsultarvode	9 375	0
Bankkostnader	6 745	450
Övriga kostnader	3 750	20 757
	20 760	21 207
Totalt administration och förvaltning	65 914	64 141

Not 5. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 400 000	4 400 000
Summa:	4 400 000	4 400 000

Not 6. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	15 622 875	15 622 875
Utgående anskaffningsvärden	15 622 875	15 622 875
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 187 176	- 2 030 947
Årets avskrivningar	- 156 229	- 156 229
Utgående avskrivningar	-2 343 405	-2 187 176
Utgående redovisat värde	13 279 470	13 435 699
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	7 648 000	7 648 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 000 000
	15 648 000	15 648 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank 275.759.612-3	2025-01-28	4,02 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank 275.922.304-9	2025-01-28	4,02 %	1 050 000	1 050 000
Swedbank 295.526.516-6	2029-09-25	3,12 %	2 150 000	2 150 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 200 000	4 200 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 050 000	-4 200 000
			2 150 000	0

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Cecilia Lindgren

Erik Håkan Rundcrantz

Simon Nyberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Lars Ekeståhl



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.04.2025 14:49

SENT BY OWNER:
Gabi Balji • 23.04.2025 18:03

DOCUMENT ID:
Hkeh41cLkxg

ENVELOPE ID:
r1n4J9I1xl-Hkeh41cLkxg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Lagboken i Abrahamsberg Bostadsrättsförening.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ERIK HÅKAN RUNCRCRANTZ erikruncrantz@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2025 18:21 23.04.2025 18:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/05) IP: 176.10.206.38
CECILIA LINDGREN cecilialindgren94@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2025 18:22 23.04.2025 18:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/02) IP: 94.234.74.205
SIMON NYBERG simon.ca.nyberg@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 13:51 23.04.2025 19:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/15) IP: 176.10.206.43
LARS EKESTÅHL lars@ekisume.se	 Signed Authenticated	24.04.2025 14:49 24.04.2025 14:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/24) IP: 90.233.198.94

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

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