

Signera Årsredovisning 2024 BRF Cederhusen 1

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 195-arsredovisning-2024-brf-cederhusen-1.pdf

Storlek: 242645 byte

Hashvärde SHA256:

cee985ff46f95a997bc62db27cd7dbbbc1dbe22d9bf1f7891a0f493494bd73c0

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 4:

Hanne Lisa Julie Rigmor Nielsen

Signerat med BankID 2025-04-30 09:29 Ref: 01968599-d85a-7570-b5e0-1415ffead2f2

HANNA JONSSON

Signerat med BankID 2025-04-30 14:11 Ref: 0196869b-83f3-7307-bd39-e25055a1ed4f

FANNY CLAESSION

Signerat med BankID 2025-04-30 17:33 Ref: 01968754-80ef-76dd-869b-bba5c9939989

Robert Hasslund

Signerat med BankID 2025-04-30 22:38 Ref: 0196886b-ba05-7733-acfb-10eab638e959

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Cederhusen 1 i Haninge

769633-9097

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Cederhusen 1 i Haninge, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-08 och nuvarande stadgar registrerades under 2017-05-05 hos Bolagsverket. Föreningens mark är upplåten genom äganderätt. Föreningen har en underhållsplan.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Gaffelseglet 37 i Haninge har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Täckeråker 1:232	2018	Haninge

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av ett flerbostadshus i fyra våningar och takterrass. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 1 448 kvadratmeter (BOA).

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	26	2	0	0

Föreningen har två extra förråd, som båda är uthyrda till medlemmar i föreningen.

Föreningen är momsregistrerad.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning - Ekströms Allservice AB
- Teknisk förvaltning - Ekströms Allservice AB
- Snöröjning/sandning - Ekströms Allservice AB
- Städning - Alcimax Service
- Värme - Vattenfall AB
- El - Vattenfall AB
- Hissavtal - Kone
- Sophämtning - SRV återvinning
- Vatten - Haninge Kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Byggfel i badrum

Det har upptäckts byggfel i badrum i fastigheten. Styrelsen har informerat samtliga medlemmar om att detta upptäckts, efter att denna information har nått boende har 19 badrum anmälts till Moelven (fler kan komma att tillkomma). Moelven har påbörjat renovering och åtgärd, detta går på garanti. Arbetet fortsätter under år 2025/2026.

Läckage Loftgångar

Garantiåtgärd pågår av Moelven vad gäller de läckage som är på loftgångarna. De har testat att byta till en annan typ av stuprör. Fortsatt arbete under 2025, Moelven avvaktar till våren för att utreda nya åtgärder.

Sänkning avgift

Lägre räntor har lett till att styrelsen kommer att se över en eventuell sänkning av avgiften på årsstämman.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Oljning av trätrall

Trätrallen rengörs och såpas in regelbundet av boende i föreningen, det sker under städdagarna som styrelsen anordnar.

OVK

OVK-besiktning är inplanerat under februari 2025.

Stamspolning

Stamspolning är planerat att ske hösten 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st. Av föreningens medlemslägenheter har fyra överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 och 57 vid dess slut.

Under 2024 har styrelsen medgivit 9 förlängningar/upprättelser av en andrahandsupplåtelse. Vid årets slut var 7 lägenheter upplåtna i andra hand.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hanna Jonsson	Ledamot	Ordförande
Hanne Nielsen	Ledamot	
Fanny Claesson	Ledamot	
Anna Huzell	Suppleant	
Damian Butowski	Suppleant	

Mandatperioden för styrelseledamöter och suppleanter är högst två år.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under 2024 avhållit 8 protokollförda sammanträden, inkl. konstituerande styrelsemöte.

Revisor

Robert Hasslund Auktoriserad revisor, ordinarie

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2024 valdes styrelsen att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-07.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 020	1 731	1 370	1 309
Resultat efter finansiella poster	-380	-339	-451	-494
Soliditet (%)	67,9	68,0	68,2	68,9
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 386	1 189	941	899
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	15 113	15 192	15 269	15 346
Skuldsättning per kvm totalyta	15 113	15 192	15 269	15 346
Sparande per kvm (kr)*	143	170	60	0
Räntekänslighet (%) *	11	13	16	0
Energikostnad (kr) *	383	323	343	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	97	95	97	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter*

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning debiteras efter faktisk förbrukning.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 379 946 kronor efter avskrivningar.

Upplysning vid negativt resultat

Föreningen erhöll ett negativt resultat/underskott under året, Vilket har berott på att föreningen hade avskrivningar på totalt 567 225 kronor som påverkade resultatet, samt att vi bland annat fått högre energipriser och räntekostnader, samtidigt som flera av våra nödvändiga aktörers priser har ökat.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsens målsättning är alltjämt att bedriva förvaltningen så att hittillsvarande avgiftsnivåer kan behållas i ett medellångt perspektiv.

Årsavgifter

Januari 2024 gjordes en höjning av avgiften. Högre kostnader, räntor m.m. ledde till att styrelsen tvingades ta beslut om att öka avgiften. Det resulterade i en ökning om 15% vilket var den absolut lägsta höjningen vi kunde göra med tanke på den ekonomiska situationen.

Lån

Föreningen har fyra lån hos SBAB om 21 883 728 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Uppgiftsskyldighet

Arbete med värmepumpen påbörjades hösten 2023 och blev klart innan årskiftet 2024/2025. Arbetet finansierades av pengar som föreningen erhållit från Elstöd, avgiftshöjning och genom att ta bort en del av återvinningen från soprummet. Kostnaden för åtgärden delades på 3, en del betalades av Moelven, en utav föreningen och en utav föreningen Brf Cederhusen 2.

Räntekostnaderna ökade något under hösten 2024 när lånen gick ut. Styrelsen beslöt att inte binda lånen med ambition om att binda dessa när räntan gått ner lite. Prognos för 2025 är att räntan kommer att ligga still varför styrelsen tar in offerter från banker om att binda samtliga lån på längre sikt.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	89 445 000	0	130 320	-40 963 554	-338 542	48 273 224
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-338 542	338 542	0
Förändring under året	0	0	34 600	-34 600	-379 946	-379 946
Belopp vid årets utgång	89 445 000	0	164 920	-41 336 696	-379 946	47 893 278

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-41 336 696
årets förlust	-379 946
	-41 716 642

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	34 600
i ny räkning överföres	-41 751 242
	-41 716 642

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 019 711	1 730 816
Övriga rörelseintäkter	3	43 598	81 665
Summa rörelseintäkter		2 063 309	1 812 481
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-629 006	-607 031
Driftskostnader	5	-122 988	-138 340
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-137 327	-103 998
Personalkostnader	7	-75 209	-34 497
Avskrivningar	8	-567 225	-567 225
Summa rörelsekostnader		-1 531 755	-1 451 091
Rörelseresultat		531 554	361 390
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		348	1 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-911 848	-701 020
Summa finansiella poster		-911 500	-699 932
Resultat efter finansiella poster		-379 946	-338 542
Årets resultat		-379 946	-338 542

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	69 572 693	70 139 918
Summa materiella anläggningstillgångar		69 572 693	70 139 918
Summa anläggningstillgångar		69 572 693	70 139 918
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		392 288	368 735
Övriga fordringar		20 146	15 863
Summa kortfristiga fordringar		412 434	384 598
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		536 009	491 357
Summa kassa och bank		536 009	491 357
Summa omsättningstillgångar		948 443	875 955
SUMMA TILLGÅNGAR		70 521 136	71 015 874

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 445 000	89 445 000
Fond för yttre underhåll		164 920	130 320
Summa bundet eget kapital		89 609 920	89 575 320
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-41 336 696	-40 963 553
Årets resultat		-379 946	-338 542
Summa ansamlad förlust		-41 716 642	-41 302 096
Summa eget kapital		47 893 278	48 273 224
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 883 728	21 998 232
Leverantörsskulder		75 794	115 961
Övriga skulder		0	1 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		668 336	627 427
Summa kortfristiga skulder		22 627 858	22 742 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 521 136	71 015 874

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-379 946	-338 542
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		567 225	567 225
Betald skatt		-348	29 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		186 931	258 034
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-23 553	-123 908
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 935	5 974
Förändring av leverantörsskulder		-40 167	40 889
Förändring av kortfristiga skulder		39 879	143 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten		159 156	324 726
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-114 504	-111 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-114 504	-111 504
Årets kassaflöde		44 652	213 222
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		491 357	278 135
Likvida medel vid årets slut		536 009	491 357

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader

100

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 921 398	1 574 390
Hyror förråd	10 800	7 200
El medlemmar	86 133	147 606
Påminnelseavgifter	1 380	1 620
	2 019 711	1 730 816

I årsavgiften ingår kostnad för värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 112	7 510
Övriga ersättningar och intäkter	5 950	3 684
Uthyrning 2:a hand	31 536	22 070
Erhållna statliga bidrag	0	48 401
	43 598	81 665

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-2 119	-56 931
Markytor, trädgård	0	-10 104
El	-186 894	-131 036
Värme	-183 765	-203 094
Vatten och avlopp	-184 601	-133 884
Sophämtning/renhållning	-71 626	-71 982
Öresutjämning	-1	0
	-629 006	-607 031

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-30 000	-27 000
Hisservice	-2 280	-9 120
Övriga fastighetskostnader	-18 158	-20 522
Fastighetsförsäkring	-16 014	-15 048
F-skötsel	-39 639	-46 320
Snöröjning	-6 384	-18 536
Obl besiktningskost OVK,hiss	-10 513	-1 794
	-122 988	-138 340

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-39 281	-22 500
Konsultarvoden	-32 505	-20 475
Fastighetsförvaltning	-58 756	-55 160
Möteskostnader	-2 590	-500
Bankkostnader	-3 395	-4 313
Övriga externa kostnader	-800	-1 050
	-137 327	-103 998

Not 7 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	-57 205	-26 249
Socala avgifter	-18 004	-8 248
	-75 209	-34 497

Not 8 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-567 225	-567 225
	-567 225	-567 225

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början byggnad	56 722 468	56 722 468
Vid årets början mark	16 064 500	16 064 500
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	72 786 968	72 786 968
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan		
Vid årets början	-2 647 050	-2 079 825
Årets avskrivningar enligt plan	-567 225	-567 225
Utgående avskrivning enligt plan	-3 214 275	-2 647 050
Planenligt restvärde vid årets slut	69 572 693	70 139 918
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 000 000	29 000 000
Mark	5 600 000	5 600 000
	34 600 000	34 600 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	34 600 000	34 600 000
Lokaler	0	0
	34 600 000	34 600 000

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	69 572 693	70 139 918
	69 572 693	70 139 918

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	3,41	2025-06-27	7 228 910	7 266 078
SBAB	3,73	2025-05-12	7 228 909	7 266 077
SBAB	3,73	2025-05-12	7 228 909	7 266 077
SBAB	3,69	2025-05-15	197 000	200 000
			21 883 728	21 998 232
Kortfristig del av långfristig skuld			21 883 728	21 998 232

Lån som löper ut inom 1 år efter balansdagen planeras att förlängas.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 305 000	22 305 000
	22 305 000	22 305 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har skett.

Underskrifter

Stockholm

Hanna Jonsson
Ordförande

Hanne Nielsen

Fanny Claesson

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor