

Årsredovisning

Brf Thunberget

Org nr 769618-5755

Styrelsen för Brf Thunberget

avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Beskrivning nyckeltal	16
Underskrifter	17

Kontaktinformation

Brf Thunberget

Thunbergsgatan 6-10

Föreningen förvaltas av Enkel Redovisning Lund AB

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning	Spindelnätet 5
Adress	Thunbergsgatan 6-10, Johanneshov
Tomträtt	Ja
Bostadsarea (BOA)	1 102 kvm
Antal bostadslägenheter	22 st
Värdeår	2009
Bostadshusens utformning	Ett flerfamiljshus om 3 våningar ovan mark samt källare

Föreningen hyr och förvaltar tomträtten Fastigheten Spindelnätet 5 i Stockholm.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via Brandförsäkringsbolaget. Försäkringen omfattar bland annat styrelseansvar och skydd mot skadedjur.

Fastighetens tekniska status

Vatten och avlopp	Kommunens stadsnät
Uppvärmning	Bergvärme, kompletteras vid behov med elpanna.
Ventilation	Frånluftssystem av S-system i bad, toalett och kök.
Elektricitet	Fastigheten är ansluten till samhällets ledningsnät
TV/Telefoni/Bredband	Fastigheterna är anslutna till det öppna stadsnätet.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen sker enligt underhållsplan. Yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) och föreningen har enbart intäkter och kostnader som hör till fastigheterna som föreningen förvaltar.

Föreningen är registrerad som arbetsgivare hos Skatteverket för redovisning av sociala avgifter som belöper på styrelsearvoden.

Taxeringsvärde 2022

Fastighet	Spindelnätet 5
Varav mark	21 200 000 kr
Varav byggnad	26 000 000 kr
Summa	47 200 000 kr

Föreningens byggnad har totalrenoverats 2008/2009.

Årsavgifterna

Årsavgifterna ska täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten, amorteringar och avsättning till underhållsfonden.

Styrelsen har haft en aktiv ekonomisk förvaltning under verksamhetsåret och övervakat noga utvecklingen av de förhöjda kostnadsräntor och ökade energipriser. Styrelsen bedömde att föreningen kan uppfylla sina åtaganden och upprätthålla en stabil ekonomi med nuvarande avgiftsnivå.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2008-03-26 och nuvarande stadgar 2022-12-07.

Föreningens firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Förvaltning

Funktion	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB till 24-03-31, Enkel Redovisning Lund AB från 24-04-01
EI	Fortum Markets AB samt Ellevio AB
Vatten/avlopp, sophämtning, återvinning.	Stockholm vatten och avfall
Kabel tv	Tele2
Värme	Bergvärmeanläggning

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024 haft följande sammansättning.

Namn	Roll
Yann Osorio de Castro	Styrelseordförande
Simon Gran	Styrelseledamot
Rebecka Strömberg	Styrelseledamot
Jenny Linnea Ekman	Styrelsesuppleant
Annika Hälldin Lahger	Styrelsesuppleant
Jessica Lundberg	Styrelsesuppleant

Revisor

Förtroende vald revisor är Rävisor AB.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 10 protokollförda styrelsemöten, inklusive 1 konstituerande.

Medlemmar

Föreningen har 29 medlemmar fördelade på 22 medlemslägenheter.

Årets överlåtelser

Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av pbb.

Årets väsentliga händelser

Under året har följande väsentliga händelser skett:

- Byte av ekonomisk förvaltare i april 2024
- Styrelseförändringen i BRF har godkänts av medlemmarna vid ordinarie årlig stämma samt registrerats av Bolagsverket.
- Statusbesiktning av balkonger
- Årlig service av bergvärmepump
- Fortsättning av ventilationsarbetet inför den kommande OVK (planerad sen 2025 eller början 2026)
- Städning på våren och hösten
- Installation av fiber med Stokab för att öka möjligheten till framtida bättre avtal med olika internetleverantörer

Flerårsöversikt

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i kronor om inte annat anges.

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, Kkr	1 212	1 110	967	940
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-191	-356	-244	107
Insats per kvm bostadsrättsyta	18 029	18 029	18 029	18 029
Energikostnader per kvm	270	340	328	241
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 092	1 004	855	852
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	99,25	99,65	97,40	99,84
Räntekostnader i förhållande till intäkt, %	50,03	53,61	19,17	10,98
Skuldsättningsgrad %	73	73	72	71
Soliditet %	57	57	57	58
Skuldkvot/Räntekänslighet	11,4	12,5	14,4	14,8
Genomsnittlig skuldränta, %	4,39	4,27	1,33	0,73
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrättsyta	12 531	12 641	12 641	12 641
Fastighetens belåningsgrad, %	42,0	42,1	41,9	41,7

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 868 329	30 245	-459 983	-356 026	19 082 565
<i>Resultatdisposition enligt stämman</i>					
Anspråktagande yttre fond		-30 245	30 245		0
Balanseras i ny räkning			-356 026	356 026	0
Årets resultat				-191 353	-191 353
Belopp vid årets utgång	19 868 329	0	-785 764	-191 353	18 891 212

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-785 764
Årets resultat	-191 353
Totalt	-977 117

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till yttre fond avsätts	10 000
Balanseras i ny räkning	-987 117
Summa	-977 117

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 211 952	1 110 033
Övriga intäkter	1	460	48 394
		1 212 412	1 158 427
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-548 523	-652 534
Övriga externa kostnader	3	-54 161	-70 409
Personalkostnader	4	-15 773	-18 099
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-179 534	-179 534
Summa fastighetskostnader		-797 991	-920 576
Rörelseresultat		414 421	237 851
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		602	1 189
Räntekostnader fastighetslån		-606 377	-595 066
Resultat efter finansiella poster		-191 353	-356 026
ÅRETS RESULTAT		-191 353	-356 026

BALANSRÄKNING

Not	2024-12-31	2023-12-31
-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggning	6	32 897 030	33 075 266
Markinventarier		12 988	14 286

32 910 018	33 089 552
-------------------	-------------------

Summa anläggningstillgångar

32 910 018	33 089 552
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 654	0
Övriga fordringar		370	49 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 306	39 253

57 330	88 664
---------------	---------------

Kassa och bank

40 042	80 219
--------	--------

Summa omsättningstillgångar

97 372	168 883
---------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

33 007 390	33 258 435
-------------------	-------------------

BALANSRAKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	19 868 329	19 868 329
Yttre reparationsfond	0	30 245
	19 868 329	19 898 574

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-785 764	-459 983
Årets resultat	-191 353	-356 026
	-980 127	-816 009

Summa eget kapital

18 891 212 **19 082 565**

Långfristiga skulder

Fastighetslån	8	0	0
		0	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	13 810 000	13 930 000
Leverantörsskulder		57 143	33 603
Skatteskulder		69 916	68 376
Övriga kortfristiga skulder		14 520	6 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	164 599	137 256
		14 116 178	14 175 870

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 007 390 **33 258 435**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	414 421	237 851
Återföring gjorda avskrivningar	<u>179 534</u>	<u>179 534</u>
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	593 955	417 385
Erhållen ränta	602	1 189
Erlagd ränta	<u>-606 377</u>	<u>-595 066</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 820	-176 492
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	31 334	129 849
Leverantörsskulder - förändring	23 540	6 353
Kortfristiga skulder - förändring	<u>36 768</u>	<u>-251 761</u>
Kassaflöde från rörelseresultat	91 642	-115 559
Årets kassaflöde	79 822	-292 051
Likvida medel vid årets början	<u>80 219</u>	<u>372 270</u>
Likvida medel vid årets slut	160 041	80 219

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2), om årsredovisning i mindre företag Principerna är ändrade jämfört med föregående år

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	200 år
Cykelställ	20 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 589 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under not personalkostnader.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 202 903	1 106 119
Pantsättning överlåtelseavgifter, mäklarbild	9 049	3 854
Avgift andra hands uthyrning	0	0
Övriga intäkter	460	60
Statliga bidrag	<u>0</u>	<u>48 394</u>
Summa	1 212 412	1 158 427
 Not 2 Driftkostnader	 2024-01-01 2024-12-31	 2023-01-01 2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0
Material	-1 930	-4 047
Bevakning, OVK, Brandskydd o Besiktningskostnader	-34 500	-1 250
Övriga externa kostnader	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	-36 430	-5 297
 <u>Reparationer</u>		
Reparation gemensamma lokaler	0	-2 131
Reparation installationer	-20 464	-49 441
Reparation utvändigt hus (Avser fasadtvätt)	<u>0</u>	<u>-33 550</u>
Summa	-20 464	-85 122
 <u>Taxebundna kostnader, uppvärmning samt Samfällighetsavgifter</u>		
El/Värme	-212 437	-308 257
Vatten o avlopp	-85 023	-66 516
Sophämtning	-15 640	-12 088
Tomträttsavgäld	-60 800	-60 800
Kabel tv, bredband, internet, telefon	<u>-68 072</u>	<u>-65 732</u>
Summa	-441 972	-513 393
 <u>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-14 699	-13 764
Fastighetsavgift bostäder	<u>-34 958</u>	<u>-34 958</u>
Summa	-49 657	-48 722
Summa driftkostnader	-548 523	-652 534

Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode	-32 158	-39 176
IT kostnader	-1 372	-921
Revisionskostnader	0	-12 613
Bankkostnader	-3 166	-3 907
Pant- och överlåtelseavgifter	-15 655	-11 613
Förenings- & styrelsekostnader	-1 010	-579
Övriga administrationskostnader	<u>-800</u>	<u>-1 600</u>
Summa	-54 161	-70 409
Not 4 Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-12 002	-14 015
Sociala avgifter	<u>-3 771</u>	<u>-4 084</u>
Summa	-15 773	-18 099
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-178 236	-178 236
Avskrivning på fastighetsförbättring	<u>-1 298</u>	<u>-1 298</u>
Summa	-179 534	-179 534
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>35 647 000</u>	<u>35 647 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 647 000	35 647 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 571 734	-2 393 498
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-178 236</u>	<u>-178 236</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 749 970	-2 571 734
Utgående redovisat värde	32 897 030	33 075 266
Utgående bokfört värde	32 897 030	33 075 266
Taxeringsvärden		
Byggnader	26 000 000	26 000 000
Mark	<u>21 200 000</u>	<u>21 200 000</u>
Summa	47 200 000	47 200 000
Markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	<u>25 968</u>	<u>25 968</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 968	25 968
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 682	-10 384
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-1 298</u>	<u>-1 298</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 980	-11 682
Utgående bokfört värde	12 988	14 286

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Tomträttsavgäld	15 200	15 200
Förutbetald försäkring	7 812	7 035
Överlåtelse- och Pantsättningsavgift	6 017	0
Övriga förutbetalda driftskostnader	<u>17 277</u>	<u>17 018</u>
Summa	46 306	39 253

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
SEB	4,26%	2025-03-28	4 710 000	4 750 000
SEB	4,26%	2025-03-28	4 640 000	4 680 000
SEB	4,26%	2025-03-28	4 460 000	4 500 000
Kortfristig del			-13 810 000	-13 930 000
Summa			0	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	100 153	100 242
Upplupen ränta	19 289	23 258
Upplupen EI	24 181	0
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	17 968	13 756
Upplupen ekonomisk förvaltning	3 008	
Styrelsearvoden inkl. soc avg.	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	164 599	137 256

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>27 000 000</u>	<u>27 000 000</u>
Summa	27 000 000	27 000 000

Definitioner av en del använda nyckeltal

- Räntekostnader i förhållande till intäkten

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

- Skuldsättningsgrad

Beräknas som Skulder/Eget kapital

Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

- Skuldsättning per kvadratmeter

Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög

- Soliditet

Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.

- Skuldkvot och Räntekänslighet

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

- Skuldsättning per kvm

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

- Energikostnader per kvm

Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

UNDERSKRIFTER

250509

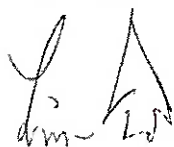
Yann Osorio de Castro

Styrelseordförande



Simon Gran

Styrelseledamot



Rebecka Strömberg

Styrelseledamot



Anders von Scheele

Extern Revisor

