

Årsredovisning 2024

Brf Östermalm Greven 13

769616-1020



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Östermalm Greven 13

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. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 15 |

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 2007-02-22. Stadgar registrerades 2014-03-25 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 nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Stockholm Valfisken 29 | 2010 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 15 bostadsrätter om totalt 1 311 kvm och 1 lokal om 50 kvm. Byggnadernas totalyta är 1361 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Maria Swärd | Ordförande |
| Christer Oskarsson Simrén | Styrelseledamot |
| Håkan Arne Carlö | Styrelseledamot |
| Thomas Ådén | Styrelseledamot |

Valberedning

Jacob Dangoor

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av ledamöterna

Revisorer

Rolf Morgan Söderberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2003** ● Stambyte
Badrummen renoverades
- 2009** ● Trapphus ommålade
- 2010** ● Fasad mot Grevgatan renoverad/målad
- 2011** ● Balkonger byggdes
- 2014** ● Fasader mot gården renoverade och ommålade
Fönster mot gården ommålade utvändigt
- 2017** ● Samtliga fönster mot Grevgatan renoverade/ommalade
- 2019** ● Stamspolning - filmning/besiktning med gott resultat
- 2020** ● Tak på både gatu- och gårdshus omlagt
Renovering källarlokalen
- 2021** ● Totalrenovering föreningens hyreslägenhet

Planerade underhåll

- 2029** ● Elstambyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgifterna höjdes med 10% från 1 januari 2025. Detta motiveras av att föreningen behöver öka sparandet till framtida underhåll då den typen av kostnader haft en generell prisuppgång. Samtidigt höjdes föreningens planerliga amortering av banklån från 200 till 300 tkr/år.

Under åren 2019-2021 totalrenoverades föreningens två lokaler för att kunna hyra ut lokalerna till nya hyresgäster på högre hyresnivåer. Denna transformering har gått enligt plan och har inneburit att föreningens intäkter från externa hyresgäster har ökat markant. Föreningen har idag en diversifierad ekonomi med intäkter både från lokaler och medlemmar, vilket framöver både kan bidra till ett bra underhåll av föreningens fantastiska fastighet och en snabbare amorteringstakt av föreningens banklån.

Under året har 300 tkr amorterats på föreningens banklån, 200 tkr enligt plan och 100 tkr som en extraamortering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 292 537 | 1 235 530 | 1 065 070 | 745 487 |
| Resultat efter fin. poster | 10 291 | -83 209 | -24 804 | -494 074 |
| Soliditet (%) | 77 | 77 | 77 | 77 |
| Yttre fond | 559 530 | 444 636 | 559 131 | 489 211 |
| Taxeringsvärde | 76 596 000 | 76 596 000 | 76 596 000 | 46 613 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 663 | 561 | 503 | 503 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 62,0 | 55,9 | 55,7 | 85,8 |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 12 451 | 12 687 | 12 844 | 13 001 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 11 646 | 11 866 | 12 013 | 12 160 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 127 | 58 | 269 | 109 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 24 | 24 | 27 | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 150 | 138 | 120 | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 26 | 18 | 16 | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 200 | 179 | 163 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,23 | 4,16 | 1,22 | 0,56 |
| Räntekänslighet (%) | 18,77 | 22,60 | 25,55 | 25,87 |

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.

Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 58 034 724 | - | - | 58 034 724 |
| Fond, yttre underhåll | 444 636 | - | 114 894 | 559 530 |
| Balanserat resultat | -3 666 438 | -83 209 | -114 894 | -3 864 541 |
| Årets resultat | -83 209 | 83 209 | 10 291 | 10 291 |
| Eget kapital | 54 729 713 | 0 | 10 291 | 54 740 005 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 864 541 |
| Årets resultat | 10 291 |
| Totalt | -3 854 249 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 114 894 |
| Balanseras i ny räkning | -3 969 143 |
| | -3 854 249 |

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 | 1 333 922 | 1 235 530 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 28 688 | 42 529 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 362 610 | 1 278 059 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -463 454 | -474 859 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -55 409 | -53 656 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -161 940 | -161 940 |
| Summa rörelsekostnader | | -680 803 | -690 455 |
| RÖRELSERESULTAT | | 681 807 | 587 604 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 729 | 5 043 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -676 245 | -675 855 |
| Summa finansiella poster | | -671 516 | -670 812 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 10 291 | -83 209 |
| ÅRETS RESULTAT | | 10 291 | -83 209 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 70 440 137 | 70 600 421 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 1 646 | 3 302 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 70 441 783 | 70 603 723 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 70 441 783 | 70 603 723 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 2 655 | 16 735 |
| Övriga fordringar | 12 | 41 633 | 569 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 37 477 | 32 574 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 81 765 | 49 878 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 363 432 | 521 921 |
| Summa kassa och bank | | 363 432 | 521 921 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 445 197 | 571 799 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 70 886 980 | 71 175 522 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 58 034 724 | 58 034 724 |
| Fond för yttre underhåll | | 559 530 | 444 636 |
| Summa bundet eget kapital | | 58 594 254 | 58 479 360 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 864 541 | -3 666 438 |
| Årets resultat | | 10 291 | -83 209 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 854 249 | -3 749 647 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 54 740 005 | 54 729 713 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 6 500 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 500 000 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 9 350 000 | 16 150 000 |
| Leverantörsskulder | | 32 958 | 39 460 |
| Skatteskulder | | 55 424 | 53 648 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 18 710 | 36 467 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 189 883 | 166 234 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 646 975 | 16 445 809 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 70 886 980 | 71 175 522 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2024 | 2023 |
|---|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 681 807 | 587 604 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 161 940 | 161 940 |
| | 843 747 | 749 544 |
| Erhållen ränta | 4 729 | 5 043 |
| Erlagd ränta | -637 490 | -667 291 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 210 986 | 87 295 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -31 887 | 27 582 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -37 589 | 170 359 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 141 510 | 285 237 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Uptagna lån | 0 | 6 104 |
| Amortering av lån | -300 000 | -206 104 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -300 000 | -200 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -158 490 | 85 237 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 521 921 | 436 685 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 363 432 | 521 921 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östermalm Greven 13 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 bredband, 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 | 0,5 % |
| Maskiner och inventarier | 10 % |

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 844 492 | 714 481 |
| Hysesintäkter, lokaler | 352 332 | 223 449 |
| Övriga intäkter | 137 098 | 297 600 |
| Summa | 1 333 922 | 1 235 530 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -1 | -1 |
| Elprisstöd | 0 | 4 452 |
| Återbetaln. all Framtid | 26 945 | 25 300 |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 0 | 389 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 744 | 12 389 |
| Summa | 28 688 | 42 529 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | 339 | 0 |
| Städning | 62 015 | 63 463 |
| Besiktning och service | 0 | 10 570 |
| Trädgårdsarbete | 469 | 0 |
| Summa | 62 823 | 74 033 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 38 441 | 19 259 |
| Tvättstuga | 0 | 5 759 |
| Dörrar och lås/porttele | 1 619 | 7 695 |
| Ventilation | 10 735 | 0 |
| Hissar | -31 626 | 0 |
| Summa | 19 169 | 32 713 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|--------------|----------------|----------------|
| Elavgifter | 263 | 0 |
| Fastighetsel | 32 211 | 32 593 |
| Uppvärmning | 204 013 | 187 158 |
| Vatten | 35 199 | 24 128 |
| Sophämtning | 36 526 | 41 934 |
| Summa | 308 212 | 285 813 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 30 710 | 35 726 |
| Kabel-TV | 5 300 | 4 974 |
| Bredband | 8 844 | 14 450 |
| Bredband/Kabeltv | 356 | 0 |
| Fastighetsskatt | 28 040 | 27 150 |
| Summa | 73 250 | 82 300 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 14 749 | 15 484 |
| Ekonomisk förvaltning | 40 660 | 38 172 |
| Summa | 55 409 | 53 656 |

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 676 245 | 675 628 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 227 |
| Summa | 676 245 | 675 855 |

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 72 749 544 | 72 749 544 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 72 749 544 | 72 749 544 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 149 123 | -1 988 839 |
| Årets avskrivning | -160 284 | -160 284 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 309 407 | -2 149 123 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 70 440 137 | 70 600 421 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>40 693 035</i> | <i>40 693 035</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 19 596 000 | 19 596 000 |
| Taxeringsvärde mark | 57 000 000 | 57 000 000 |
| Summa | 76 596 000 | 76 596 000 |

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 16 542 | 16 542 |
| Utgående anskaffningsvärde | 16 542 | 16 542 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -13 240 | -11 584 |
| Avskrivningar | -1 656 | -1 656 |
| Utgående avskrivning | -14 896 | -13 240 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 1 646 | 3 302 |

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|---------------|------------|
| Skattekonto | 248 | 567 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 41 385 | 0 |
| Övriga fordringar | 0 | 2 |
| Summa | 41 633 | 569 |

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 516 | 2 379 |
| Försäkringspremier | 19 046 | 17 105 |
| Kabel-TV | 1 346 | 1 325 |
| Bredband | 0 | 356 |
| Förvaltning | 11 569 | 11 409 |
| Summa | 37 477 | 32 574 |

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2024-12-31 | SKULD 2024-12-31 | SKULD 2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2026-10-23 | 2,62 % | 6 500 000 | 6 500 000 |
| Swedbank | 2025-03-28 | 3,03 % | 4 900 000 | 5 000 000 |
| Swedbank | 2025-02-28 | 3,05 % | 4 450 000 | 4 650 000 |
| Summa | | | 15 850 000 | 16 150 000 |
| Varav kortfristig del | | | 9 350 000 | 16 150 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 850 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 080 | 4 258 |
| Städning | 0 | 0 |
| El | 3 973 | 3 001 |
| Uppvärmning | 25 721 | 28 759 |
| Vatten | 6 288 | 4 032 |
| Bredband | 648 | 648 |
| Utgiftsräntor | 62 704 | 23 949 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 87 469 | 101 587 |
| Summa | 189 883 | 166 234 |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 33 125 000 | 33 125 000 |

Underskrifter

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

Stockholm

Christer Oskarsson Simrén
Styrelseledamot

Håkan Arne Carlö
Styrelseledamot

Maria Swärd
Ordförande

Thomas Ådén
Styrelseledamot

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

Rolf Morgan Söderberg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2025 15:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2025 13:26

DOCUMENT ID:

HJ-2L3ox-ge

ENVELOPE ID:

S1zoU2sgZlg-HJ-2L3ox-ge

DOCUMENT NAME:

Brf Östermalm Greven 13, 769616-1020 - Årsredovisning 2024.pdf

17 pages

SHA-512:

dc368ec40c3b74992c8464f511de73fd66157698df128e3cd8eb3a9e6c21ed656fc18f29579d700f315f870aa7b6dc22d570d37d4096eb7c1a9bce81f3467e9f

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

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. CHRISTER OSKARSSON SIMRÉN christer.simren@gmail.com |  Signed Authenticated | 13.05.2025 13:56 13.05.2025 13:55 | eID Low | Swedish BankID IP: 95.193.130.58 |
| 2. HÅKAN ARNE CARLÖ hakan.c@ciab.se |  Signed Authenticated | 14.05.2025 13:01 13.05.2025 21:26 | eID Low | Swedish BankID IP: 31.208.187.162 |
| 3. Maria Swärd mariasward@gmail.com |  Signed Authenticated | 16.05.2025 13:31 16.05.2025 13:29 | eID Low | Swedish BankID IP: 80.217.166.86 |
| 4. PÅR STURE THOMAS ÅDÉN 64thad@gmail.com |  Signed Authenticated | 18.05.2025 15:05 18.05.2025 15:04 | eID Low | Swedish BankID IP: 217.213.92.242 |
| 5. ROLF MORGAN SÖDERBERG morgan.soderberg@dalrev.se |  Signed Authenticated | 18.05.2025 15:53 18.05.2025 15:49 | eID Low | Swedish BankID IP: 217.213.142.176 |

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Östermalm Greven 13
Org.nr. 769616-1020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östermalm Greven 13 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östermalm Greven 13 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2025

Morgan Söderberg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2025 15:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2025 13:26

DOCUMENT ID:

HJ38hoeZle

ENVELOPE ID:

Hy-olhsxbee-HJ38hoeZle

DOCUMENT NAME:

RB BRF Östermalm Greven 13.pdf

4 pages

SHA-512:

44d744fedd700cd825ac43ea29c28050a447bcba42eadb
a51116a4e39bd37024afbe551a535ccefbc20f3e7ce3c1
c4b6a1ecf862b5888bf77eefe71ad96024d

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--------------------------------------|---------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. ROLF MORGAN SÖDERBERG | Signed | 18.05.2025 15:54 | eID | Swedish BankID |
| RG morgan.soderberg@dalre v.se | Authenticated | 18.05.2025 15:54 | Low | IP: 217.213.142.176 |

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

Attachments

No attachments 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

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