

Brf Bråbohöjden 1
Org nr 725000-1158
Himmelstalundsvägen 34
Värmlandsgatan 59

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2024

Förvaltningsberättelse 2024

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-04-24. Nuvarande stadgar registrerades 2014-08-21.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är -25 tkr, vilket är 11 tkr högre än föregående år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 275 tkr, där 191 tkr avser ny fjärrvärmeväxlare.

Föreningens likviditet är god och stabil. Styrelsen valde att göra extraamorteringar om 100 tkr under 2024.

Tre av föreningens lån villkorsändras under 2025.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kassören 1 med tillhörande mark i Norrköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 2 trappuppgångar med 25 bostadsrättslägenheter och 2 bostadsrättslokaler. Fastighetens adress är Himmelstalundsvägen 34 och Värmlandsgatan 59 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östergötland.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Lägenhetsfördelning:

Standard

Antal

1 rum och kök

7

2 rum och kök

15

3 rum och kök

3

Dessutom tillkommer:

Användning

Parkeringsplatser

6

Total tomtarea:

1 964 m²

Total bostadsarea:

1 124 m²

Total lokalarea:

96 m²

Årets taxeringsvärde

16 652 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

16 652 000 kr

Föreningens styrelse sköter delar av den ekonomiska förvaltningen. Övriga delar hanterar Peritia redovisningsbyrå.

Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning hanteras av styrelsen.

Trappstädning utförs av Carina Sundbom på Värmlandsgatan 59 och av Jes och Margit Pedersen på Himmelstalundsvägen 34.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 275 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen arbetar med att upphandla en underhållsplan, detta för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättutrustning	2014
Nya termostatventiler	2014
Nya fönster i samtliga bostäder, nya balkongdörrar	2017
Underhåll av fasad, putsarbeten	2018
Ny tvättmaskin	2019
Energideklaration	2022
Installation av LED-belysning i trapphus, källare och tvättstuga	2022
Dränering av fastigheten samt ny plattsättning	2022/2023
OVK-besiktning	2023

Årets utförda underhåll och investeringar

Beskrivning	Belopp (tkr)
Ny fjärrvärmväxlare.	191
Takbehandling, borttagande av mossor och utbyte trasiga takpannor.	44
Byte golv i ett vindsförråd efter gammal vattenskada samt besiktning.	20
Plåtarbeten takfönster och montering nya huvar på skorstenar	13
Putslagningar fasad, betonglagningar källartrapp, samt målningsarbeten	7

Planerat underhåll	År	Belopp (tkr)
Stamspolning	2025	37
Byte av fläkt på taket till pizzeria	2025	30
Utbyte takfönster på Himmelstalundsvägen 34	2025	29
Injustering av värme	2025	22
	2026	0
Byte av staket runt hela föreningens tomt	2027	150
IMD el	2028	130
OVK-besiktning	2029	50

Efter senaste stämman har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maryam Al-Azawi	Ledamot, Ordförande	2025
Christian Johansson	Ledamot, Kassör	2025
Pierre Edlund	Ledamot, Sekreterare	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margit Pedersen	Suppleant	2025
Kajane Yacoub	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Käll	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jes Pedersen (sammankallande)	2025
Edvin Boo	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 025	1 022	982	986	982
Resultat efter finansiella poster	-25	-36	264	338	366
Soliditet %	62	62	61	65	61
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	96	96	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	841	838	806	810	806
Energikostnad kr/kvm	262	241	226	233	203
Sparande kr/kvm	208	232	263	302	306
Skuldsättning kr/kvm	2 232	2 321	2 470	1 915	2 242
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 232	2 321	2 470	1 915	2 242
Räntekänslighet %	2,7	2,8	3,1	2,4	2,8
Balansomslutning	8 090	8 228	8 511	7 607	7 583
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	6 340	5 494	1 328	609	2 423
Årsavgift för bostäder, kr/m ²	790	788	765	764	759
Ränta, kr/m ²	81	72	25	32	46

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Bostadsrättsföreningen har under året haft större underhållskostnader än normalt med anledning av utbytet av fjärrvärmeväxlaren, vilket har påverkat resultatet negativt. Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Resultaträkning

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

RÖRELSENS INTÄKTER

Försäljning

3740 Öresutjämnning	0,62	-0,50
Summa försäljning	0,62	-0,50

Aktiverat arbete för egen räkning

3811 Städavgift/Förseningsavg.	400,00	1 000,00
3812 Inträdesavgifter	4 000,00	0,00
3814 Hyra Parkering	11 530,00	10 640,00
3815 Pantförskrivningsavgift	0,00	500,00
3820 Uthyrningsavgift	37 162,00	27 006,00
Summa aktiverat arbete för egen räkning	53 092,00	39 146,00

Övriga rörelseintäkter

3901 Lgh 01 1001 J Sandelin	27 227,00	26 576,00
3902 Lgh 02 1002 Demir Hot	27 227,00	26 460,00
3903 Lgh 03 1003 Karl Lindstam	30 624,00	29 755,00
3904 Lgh 04-05 1003 Christina Ahlbin	55 080,00	53 683,00
3906 Lgh 06 1004 Jimmy Yashoo	27 227,00	26 460,00
3907 Lgh 07 1001 Alicia Persdotter	33 912,00	33 087,00
3908 Lgh 08 1002 Gastro Pizza	69 168,00	70 198,00
3910 Lgh 10 1004 Norrmans Eftr	68 580,00	66 747,00
3912 Lgh 12 1005 Mera Losic	28 410,00	38 514,00
3913 Lgh 13 1102 Jes Pedersen	34 908,00	34 206,00
3914 Lgh 14 1103 Keriakoss Ballo	52 381,00	55 428,00
3916 Lgh 16 1102 Michael Johansson	28 955,00	30 704,00
3917 Lgh 17 1103 Per Östh	28 512,00	27 830,00
3918 Lgh 18 1104 Christoffer Johansson	34 908,00	34 050,00
3919 Lgh 19 1105 Petteri Halinoja	35 172,00	34 314,00
3920 Lgh 20 1101 Pierre Edlund	37 322,00	36 168,00
3921 Lgh 21 1104 Dennis Lagrén Gårdh	34 150,00	36 168,00
3922 Lgh 22 1101 D Jonsson	35 172,00	34 314,00
3923 Lgh 23 1202 C Johansson	34 908,00	34 050,00
3924 Lgh 24 1203 O Odd	35 646,00	32 028,00
3925 Lgh 25+31 1204 A Edvardsson	66 456,00	64 762,00
3926 Lgh 26 1202 S Tabatabai	31 512,00	30 753,00
3927 Lgh 27 1203 V Nordh Ebbesson	28 512,00	27 830,00
3928 Lgh 28 1204 Kajane Yacoub	34 986,00	33 972,00
3929 Lgh 29. 1205. Maryam Al-Azawi	35 250,00	34 236,00
3930 Lgh 30 1201 E Cedec	37 164,00	36 251,00
3932 Lgh 32 1201 Ivan Slavnic	32 241,00	34 386,00
3990 Övriga ersättningar, intäkter	0,00	5 201,00
3994 Försäkringsersättningar	57 051,00	0,00
Summa övriga rörelseintäkter	1 082 661,00	1 028 131,00

SUMMA RÖRELSEINTÄKTER

1 135 753,62

1 067 276,50

Resultaträkning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSENS KOSTNADER		
Övriga externa rörelseutgifter/kostnader		
5120 El	-25 722,00	-26 590,00
5130 Värme	-248 970,00	-227 616,00
5140 Vatten/avlopp	-45 452,42	-40 128,00
5160 Renhålln./städ. n.	-39 453,80	-35 304,00
5165 Anslutningsavgifter	-73 322,00	-73 237,00
5170 Reparationer/underhåll	-337 235,00	-320 171,00
5191 Fastighets skatt	-47 270,00	-46 245,00
5192 Försäkringspremier	-45 557,00	-45 983,00
5199 Övriga fast.kostn.	-10 913,00	-33 850,35
5410 Förbrukningsinv.	-698,00	-299,00
6110 Kontorsmaterial	-567,00	-299,00
6420 Revisionsarvode/Styrelsearvode	-72 500,00	-52 250,00
6530 Redovisningsarvode	-12 875,00	-23 438,00
6570 Bankkostnader	-4 853,00	-5 140,00
6981 Föreningsavg.avdr.gilla	-7 014,00	-7 014,00
6982 Föreningsavg.ej avdr.gilla	-800,00	-800,00
6991 Övriga kostn. avdrg.gilla	-45,00	-1 110,00
6992 Övriga kostn.ej avdrg.gilla	-198,00	-321,00
Summa externa rörelseutgifter/kostnader	-973 445,22	-939 795,35
Utgifter/kostnader för personal		
7010 Lön Trappstädning, städdagar	-48 920,50	-48 054,00
7012 Lön P Hallinoja	0,00	-2 130,00
7016 Lön C Johansson	-6 750,00	-1 950,00
7331 Milersättning skattefri	-425,00	-325,00
7510 Lagstadgad arbetsgivaravgift	-31 377,00	-21 858,00
Summa utgifter/kostnader för personal	-87 472,50	-74 317,00
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-1 060 917,72	-1 014 112,35
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	74 835,90	53 164,15
Avskrivningar		
7830 Avskrivning maskiner, inv.	-4 013,00	-4 013,00
Summa avskrivningar	-4 013,00	-4 013,00
Finansiella intäkter och kostnader		
8300 Ränteintäkter	1 883,00	1 941,00
8390 Övriga finansiella intäkter	1 410,03	1 441,36
8400 Räntekostnader	-99 361,00	-88 434,00
8422 Dröjsmålsränta, leverant.skuld	-51,00	-153,00
Summa finansiella intäkter och kostnader	-96 118,97	-85 204,64

Brf Bråbohöjden 1
725000-1158
2024-01-01 - 2024-12-31

3 (3)

T o m ver nr: A 268

Resultaträkning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-25 296,07	-36 053,49
REDOVISAT RESULTAT	-25 296,07	-36 053,49

Balansräkning

	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
1110 Byggnader	7 399 810,34	7 399 810,34
1220 Inventarier	95 292,00	95 292,00
1229 Ack VM Inventarier	-79 244,00	-75 231,00
1310 Aktier & Andelar	35 308,86	33 898,83
Summa anläggningstillgångar	7 451 167,20	7 453 770,17
Omsättningstillgångar		
1680 Hyresfordran	39 072,00	4 957,00
1790 Övriga interimfordringar	16 674,00	16 674,00
1930 Checkkonto	475 727,70	647 441,30
1940 Bank	107 186,00	105 303,00
Summa omsättningstillgångar	638 659,70	774 375,30
SUMMA TILLGÅNGAR	8 089 826,90	8 228 145,47
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
2083 Inbetalda insatser	-76 400,00	-76 400,00
2090 Eget kapital	-775 351,02	-775 351,02
2091 Balanserad vinst eller förlust	-4 259 102,94	-3 994 809,63
2098 Vinst el. förl. fr. föreg. år	36 053,49	-264 293,31
2099 Årets resultat	25 296,07	36 053,49
Summa eget kapital	-5 049 504,40	-5 074 800,47
Obeskattade reserver		
2170 Fonden för yttre underhåll	-307 500,00	-307 500,00
Summa obeskattade reserver	-307 500,00	-307 500,00
Långfristiga skulder		
2360 Stadshyp. lån 159255	-302 000,00	-302 000,00
2361 Stadshyp. lån 220723	-650 000,00	-650 000,00
2362 Stadshypotek lån 123249	-870 750,00	-879 750,00
2363 Stadshypotek lån 229443	-900 000,00	-1 000 000,00
Summa långfristiga skulder	-2 722 750,00	-2 831 750,00
Kortfristiga skulder		
2440 Leverantörsskulder	0,00	-3 168,00
2510 Skatteskulder	-2 412,00	-3 738,00
2710 Personalens källskatt	-1 790,00	-1 700,00
2820 Ej utbetald lön	-3 187,50	-3 675,00
2940 Upplupna sociala avgifter	-1 312,00	-1 085,00
2990 Övriga Interimskulder	-1 371,00	-729,00
Summa kortfristiga skulder	-10 072,50	-14 095,00

Brf Bråbohöjden 1
725000-1158
2024-01-01 - 2024-12-31

2 (2)

T o m ver nr: A 268

Balansräkning

	2024-12-31	2023-12-31
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-8 089 826,90	-8 228 145,47

Kassaflöde

		240101	230101
		- 241231	- 231231
K1	Periodens nettoomsättning	Tkr 0,00	0,00

Kassa och bank vid periodens början

K2	Kassa och bank samt kortfristiga placeringar	Tkr 752,74	1 034,78
K3	Outnyttjad checkräkningskredit	Tkr 0,00	0,00

Kassaflöde från den löpande verksamheten

K4	Rörelseintäkter	Tkr 1 135,75	1 067,28
K5	Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	Tkr -1 060,92	-1 014,11
K6	Finansiella intäkter	Tkr 1,88	1,94
K7	Finansiella kostnader	Tkr -99,41	-88,59
K8	Skatt	Tkr 0,00	0,00
K9	Justering för ej likviditetspåverkande poster	Tkr 0,00	0,00
K10	Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	Tkr -22,70	-33,48

Förändring av rörelsekapitalet

K11	Ökning (-)/minskning (+) lager och pågående arb	Tkr 0,00	0,00
K12	Ökning (-)/minskning (+) kundfordringar	Tkr 0,00	0,00
K13	Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	Tkr -34,12	-1,76
K14	Ökning (+)/minskning (-) övriga kortfristiga skulde	Tkr -4,02	-65,30
K15	Förändring av rörelsekapitalet	Tkr -38,14	-67,06
K16	Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet	Tkr -60,83	-100,54

Kassaflöde till/från investeringar

K17	Investeringar i anläggningstillgångar	Tkr 0,00	0,00
K18	Försäljning av anläggningstillgångar	Tkr 0,00	0,00
K19	Kassaflöde till/från investeringar	Tkr 0,00	0,00
K20	Kassaflöde efter investeringar	Tkr -60,83	-100,54

Kassaflöde till/från finansiering


K21	Nya långfristiga lån	Tkr 0,00	0,00
K22	Amortering av långfristiga lån	Tkr 109,00	181,50
K23	Aktieutdelning	Tkr 0,00	0,00
K24	Övrigt	Tkr 0,00	0,00
K25	Kassaflöde till/från finansiering	Tkr -109,00	-181,50


Kassa och bank vid periodens slut


K26	Summa kassaflöde	Tkr -169,83	-282,04
K27	Kassa och bank inkl. outnyttj. checkräkn. kredit	Tkr 582,91	752,74

Styrelsens underskrifter


Norrköping, 2025-05-15


Maryam Al-Azawi


Christian Johansson


Pierre Edlund

Min revisionsberättelse har lämnats, Kolmården 2025-05-15


Lennart Käll
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf. Bråbohöjden 1 Organisationsnummer 725000-1158

Rapport om årsredovisningen 2024

Jag har granskat årsredovisningen för **Brf. Bråbohöjden 1**

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen föreningens stadgar och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag har gjort en ekonomisk kontroll (siffergranskning)

Jag har kontrollerat styrelsens protokoll för att se om fattade beslut genomförts.

Jag har kontrollerat att det finns bra rutiner för styrelsens förvaltning av föreningen.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden. Jag har till styrelsen även lämnat några noteringar för diskussion och ev. styrelsebeslut som kan förbättra kommande Årsredovisning/bokslut.

Uttalanden

Under kontroll av redovisningen har inga fel uppdagats. 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Arbete pågår med att förbättra överskådlighet och information i Årsredovisningen.

En underhållsplan som krävs enligt lag har påbörjats.

Stadgarna som behöver skrivas om för att anpassas till ny lagstiftning har likaså inletts.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för 2024.

Kolmården 2025-05-15



Lennart Käll