

Årsredovisning för

Brf Krysanterum

769629-7378

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning (tkr)	2 642	2 373	2 283	2 275
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 990,1	-2 479	-2 300	-1 169
Soliditet (%)	71,6	70,9	71,1	73,9
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	595	607	584	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	13 035	13 163	13 292	
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	13 035	13 163	13 292	
Räntekänslighet %	22	22	23	
Sparande kr/kvm totalyta	112	-89	-51	
Årsavgifternas andel % av totala rörelseintäkter	99	92	98	

Nyckeltal är beräknade utifrån uppgifter från fastighetstaxeringen.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrättsytan

Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta

Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Energikostnad per kvm

Totala kostnader för vatten + värme + el/total yta (boyta + lokalyta) kvm

Sparande per kvm

Årets resultat + summan avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	139 995 000	2 780 000		-9 063 871	-2 478 988	131 232 141
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			826 960	-826 960		
Balanseras i ny räkning				-2 478 988	2 478 988	
Årets resultat					-2 990 064	-2 990 064
Belopp vid årets utg	<u>139 995 000</u>	<u>2 780 000</u>	<u>826 960</u>	<u>-12 369 819</u>	<u>-2 990 064</u>	<u>128 242 077</u>

Resultatdisposition

Förslag till behandling av årets resultat:

Balanserat resultat	-12 369 819
Årets resultat	<u>-2 990 065</u>
Totalt	-15 359 884

Avsättning till yttre fond enl underhållsplan	826 960
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-1 284 336
Balanseras i ny räkning	<u>-14 902 508</u>
Totalt	-15 359 884

Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning hänvisas av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 642 374	2 373 226
Övriga rörelseintäkter	3	-2 359	165 743
		<u>2 640 015</u>	<u>2 538 969</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-2 027 246	-1 427 173
Övriga externa kostnader	5	-46 231	-38 438
Personalkostnader	6	-93 307	-93 307
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 137 255	-2 137 255
Rörelseresultat		<u>-1 664 024</u>	<u>-1 157 204</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 823	49 381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 363 863	-1 371 165
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 990 064</u>	<u>-2 478 988</u>
Resultat före skatt		<u>-2 990 064</u>	<u>-2 478 988</u>
Årets resultat		<u>-2 990 064</u>	<u>-2 478 988</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	177 964 440	180 101 696
		177 964 440	180 101 696
Summa anläggningstillgångar		177 964 440	180 101 696
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	35	2 090 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	43 167	70 375
		43 202	2 161 139
Kassa och bank	10	1 057 414	2 760 767
Summa omsättningstillgångar		1 100 616	4 921 906
SUMMA TILLGÅNGAR		179 065 056	185 023 602

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		139 995 000	139 995 000
Upplåtelseavgifter		2 780 000	2 780 000
Fond för yttre underhåll		826 960	-
		<u>143 601 960</u>	<u>142 775 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 369 819	-9 063 871
Årets resultat		-2 990 064	-2 478 988
		<u>-15 359 883</u>	<u>-11 542 859</u>
Summa eget kapital		<u>128 242 077</u>	<u>131 232 141</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	15 000 000	50 450 750
		<u>15 000 000</u>	<u>50 450 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	35 326 750	372 000
Leverantörsskulder		20 399	17 059
Skulder till delägare		136 180	-
Övriga kortfristiga skulder	12	-	2 562 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	339 650	389 510
		<u>35 822 979</u>	<u>3 340 711</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>179 065 056</u>	<u>185 023 602</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 664 024	-1 157 204
Avskrivningar		2 137 255	2 137 255
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-1 326 040	-1 321 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-852 809	-341 733
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-	9 641
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		2 117 937	4 283
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		3 340	-88 691
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-2 475 822	-159 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 207 354	-576 430
Investeringsverksamheten			
Utökning av pågående arbete		-	-352 567
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-352 567
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-496 000	-496 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-496 000	-496 000
Årets kassaflöde		-1 703 354	-1 424 997
Likvida medel vid årets början		2 760 768	4 185 765
Likvida medel vid årets slut		1 057 414	2 760 768

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastigheten är fördelad på följande komponenter:

<i>Komponent</i>	<i>Fördelning, %</i>	<i>Avskrivningstid, år</i>
Stomme & grund	30	100
Stomkompletteringar/innerväggar	19	50
Yttertak	2	50
Fasad	5	50
Fönster, yttre	3	50
Ventilation	2	30
Inre ytskikt - BRF-innehavarnas eget ansvar	26	-
Installationer utom bergvärme	7	50
Restpost	6	50
Balkonger	5	50
	105	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	2 298 516	2 344 810
Hyror	343 858	28 416
Summa	2 642 374	2 373 226

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Pant och överlåtelseavgifter	12 488	13 512
Övriga intäkter	-14 847	152 231
Summa	-2 359	165 743

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Drift		
Städning	-	750
Trädgårdsskötsel	-	14 031
Reparationer	7 023	156 813
Underhåll	1 284 336	-
Försäkringspremie	84 103	75 892
Värmerabatt, hyresavi	332 244	442 992
Förbrukningsinventarier	-	799
Övriga fastighetskostnader	159 704	598 798
Kabel-tv/Bredband/IT	56 632	55 962
Förvaltningsarvode ekonomi	58 391	56 194
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 581	1 380
Panter och överlåtelser	23 278	14 110
Juridiska åtgärder	15 619	-
Övriga externa tjänster	2 335	9 452
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 027 246	1 427 173

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Porto / Telefon	4 095	-
Medlemsavgifter	8 230	-
Revisionarvode	29 688	38 438
Övrigt	4 218	-
Summa	46 231	38 438

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Övriga arvoden	21 000	21 000
Sociala kostnader	22 307	22 307
Totalt	93 307	93 307

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	161 462 495	155 170 522
-Markanläggningar	6 956 394	6 956 394
-Mark	25 888 764	25 888 764
-Omklassificering byggnad, balkonger	-	6 291 974
	194 307 653	194 307 654
-Vid årets början	-14 205 958	-12 068 703
-Årets avskrivning enligt plan	-2 137 255	-2 137 255
	-16 343 213	-14 205 958
Redovisat värde vid årets slut	177 964 440	180 101 696
Taxeringsvärde		
Byggnader	57 516 000	56 482 000
Mark	49 500 000	42 900 000
	107 016 000	99 382 000

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på entreprenörer	-	1 573 338
Fordringar HBY Klöv	-	495 604
Fordringar leverantörer	-	21 787
Skattekonto	35	35
Summa	35	2 090 764

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Parkeringsintäkter	-	15 172
Kabel-tv och bredband	14 339	14 158
Fastighetsförsäkring	28 828	26 447
Fastighetsägarna ekon förvaltning	-	14 598
Summa	43 167	70 375

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 057 414	2 760 767
Summa	1 057 414	2 760 767

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
SEB Bolån	2025-06-28	0,80%	15 000 000	-	15 000 000
SEB Bolån	2027-09-28	2,74%	15 000 000	-	15 000 000
SEB Bolån	2025-05-28	3,16%	15 366 750	-	15 366 750
SEB Bolån	2025-08-28	3,22%	4 960 000	-496 000	5 456 000
			50 326 750		50 822 750
Varav långfristig del			15 000 000		15 000 000
Varav kortfristig del			35 326 750		35 822 750

Kommande års planerade amortering är 500 000 kr

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till entreprenör	-	495 604
Skuld HBY Klöv	-	1 573 338
Suld till leverantören	-	493 200
Summa	-	2 562 142

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	210 828	178 020
Övriga poster	9 311	-
Upplupna utgiftsräntor	3 954	182 491
Upplupet revisionsarvode	22 250	29 000
Upplupet arvode	93 307	-
Summa	339 650	389 511

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckningar som säkerhet	<u>51 566 750</u>	<u>51 566 750</u>
Totalt	51 566 750	51 566 750

Not 15 Eventualförpliktelser

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2025-

Erica Mattsson

Erik Hederberg

Shwan Kareem

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-

Michael Christensson
Sonora Revision