

Årsredovisning

för

BRF Inedal 8

769629-1306

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Inedal 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2014-11-21 och har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens verksamhet är att förvalta fastigheten Stockholm Inedal 8. Fastigheten innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelsen och övriga funktionärer

Föreningens styrelse har under 2024 bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Håkan Sjögren, Ordförande
Lisa Ekenberg
Caroline Nordström
Hans Andersson

Suppleanter har varit: Patrik Eljarp och Mikael Savborg.

Revisor:

Marie Nordlander, Parameter revision.

Styrelsen har haft 9 protokollförda styrelsemöten under året.

Föreningens fastighet

Fastigheten, med adress Inedalsgatan 15/Kronobergsgatan 20, förvärvades under 2015 och har därefter byggts om. Byggnaden uppfördes 1911 och värdeår har fastställts till 2017 då ombyggnationen var färdigställd.

Fastigheten inrymmer 139 bostadslägenheter, ett kontor och en lokal som samtliga upplåts med bostadsrätt. Fastigheten har en bostadsyta på 3138 kvm och en lokalyta på 105 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, i försäkringen ingår en styrelseansvarsförsäkring.

I byggnaden finns loungeutrymme samt fitnessanläggning som kan disponeras av föreningens medlemmar.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare är H.A. Redovisning & Förvaltning AB. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning sköts av Nytorget Fastigheter AB. Nytorget sköter även städningen i fastigheten.

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadslägenheter överlåtits.

Föreningen har per 1/1 2024 höjt avgiften med 20% samt beslutat om en höjning per den 1/1 2025 med 15%. Ytterligare höjningar kan vara aktuella i samband med att fastighetslånen ska läggas om, under 2024 har två av lånen omsatts, nästa lån som har en större påverkan omsätts sept 2026.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 723	4 240	3 832	3 555
Resultat efter finansiella poster	-2 367	-2 306	-2 215	-2 359
Soliditet (%)	85,13	85,17	85,25	85,31
Kassalikviditet (%)	141,32	5,36	15,92	12,50
Genomsnittlig ränta lån (%)	1,86	1,15	0,73	0,73
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 403,67	1 255,16	1 123,64	1 033,33
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	21 418,45	21 478,93	21 512,44	2 155,42
Sparande per kvm (kr/kvm)	26,95	45,73	73,83	29,58
Räntekänslighet (%)	15,26	17,11	19,15	2,09
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	393,85	426,39	402,22	318,82
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,89	92,11	93,88	93,04

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kompletterande uppgifter till nyckeltalet energikostnad per kvm:

Föreningen fakturerar ut all elkostnad på medlemmarna, under 2024 var den debiteringen 505 tkr (f:år 671 tkr).

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta synsätt har vissa år en stor påverkan på nyckeltalet för kassalikviditet, t.ex.skulle nyckeltalet för jämförelseåren 2023 vara 159 och för 2022 166.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett underskott inklusive avskrivningar, avskrivningar är bara en bokföringspost och påverkar inte föreningens likviditet. Resultatet exklusive avskrivningar är + 87 tkr (f:år +148 tkr).

Underskott av den löpande verksamheten, exklusive avskrivningar, ska täckas genom höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	259 600	161 930	788	-13 707	-2 306	406 304
Disposition av föregående års resultat:				-2 306	2 306	0
Fond för yttre underhåll			135	-135		0
Årets resultat					-2 367	-2 367
Belopp vid årets utgång	259 600	161 930	923	-16 148	-2 367	403 937

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 148 701
årets förlust	-2 367 297
	-18 515 998

behandlas så att	
avsättning fond yttre underhåll	135 000
i ny räkning överföres	-18 650 998
	-18 515 998

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 723 089	4 240 453
Övriga rörelseintäkter		73 969	178 716
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 797 058	4 419 169
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 803 149	-2 907 517
Övriga externa kostnader	4	-637 186	-565 861
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 454 681	-2 454 681
Summa rörelsekostnader		-5 895 016	-5 928 059
Rörelseresultat		-1 097 958	-1 508 890
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 418	2 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 298 757	-800 062
Summa finansiella poster		-1 269 339	-797 481
Resultat efter finansiella poster		-2 367 297	-2 306 371
Resultat före skatt		-2 367 297	-2 306 371
Årets resultat		-2 367 297	-2 306 371

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	472 586 264	475 035 143
Inventarier, verktyg och installationer	6	89 247	95 049
Summa materiella anläggningstillgångar		472 675 511	475 130 192
Summa anläggningstillgångar		472 675 511	475 130 192
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 390	15 665
Övriga fordringar		9 442	137 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 148	254 724
Summa kortfristiga fordringar		102 980	407 389
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 693 589	1 535 674
Summa kassa och bank		1 693 589	1 535 674
Summa omsättningstillgångar		1 796 569	1 943 063
SUMMA TILLGÅNGAR		474 472 080	477 073 255

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	259 600 000	259 600 000
Upplåtelseavgifter	161 930 000	161 930 000
Fond för yttre underhåll	922 740	787 740
Summa bundet eget kapital	422 452 740	422 317 740

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-16 148 701	-13 707 330
Årets resultat	-2 367 297	-2 306 371
Summa fritt eget kapital	-18 515 998	-16 013 701
Summa eget kapital	403 936 742	406 304 039

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8, 9	69 264 034	34 547 486
Summa långfristiga skulder		69 264 034	34 547 486

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	196 000	35 108 677
Leverantörsskulder		231 185	155 142
Skatteskulder		108 100	108 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		736 019	849 811
Summa kortfristiga skulder		1 271 304	36 221 730

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

474 472 080

477 073 255

Kassaflödesanalys	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 367 297	-2 306 371
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 454 681	2 454 681
Betald skatt		0	12 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		87 384	160 590
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		9 275	-12 865
Förändring av kortfristiga fordringar		295 134	-71 320
Förändring av leverantörsskulder		76 043	-117 280
Förändring av kortfristiga skulder		-113 792	258 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten		354 044	217 215
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-196 129	-108 677
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-196 129	-108 677
Årets kassaflöde		157 915	108 538
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 535 674	1 427 136
Likvida medel vid årets slut		1 693 589	1 535 674

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning har skett fr.o.m. den dag då tillgången tagits i bruk.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm (kr)

Summa årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter för bostadsrättslägenheter respektive för bostadsrättslokaler.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Årsavgifter	3 872 404	3 224 924
Debiterad el	505 348	671 281
Debiterad avgift för TV/internet	174 366	174 276
Debitering del av sophantering till restaurang	31 020	32 820
Övrig såsom hyra SLR, avg uthyrning, pant- överlåtelseavgifter mm	139 951	137 152
	4 723 089	4 240 453
Årsavgifternas fördelning, årsavgifter exklusive el och internet		
Årsavgifter bostäder	4 299 623	3 115 671
Årsavgifter lokaler	150 769	109 253
	4 450 392	3 224 924

I årsavgiften ingår alla löpande kostnader utom el och TV/internet som debiteras därutöver.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
Inköp material och varor/övr fastighetsskötsel	52 729	43 473
Kostnad hissar	39 105	100 482
Entreprenadkostnad, fastighetsskötsel	540 690	395 297
Entreprenadkostnad, städ och entrémattor	237 805	192 368
El	507 441	671 281
Fjärrvärme	595 463	557 183
Vatten	186 413	154 325
Sophämtning	269 812	229 756
Fastighetsförsäkringar	58 625	53 383
Kabel-TV och bredband	189 143	181 452
Fastighetsskatt	54 050	54 050
	2 731 276	2 633 050
Reparationer		
OVK besiktning	0	249 149
Övriga reparationer	71 873	25 318
	71 873	274 467
	2 803 149	2 907 517

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administrativa kostnader		
Revisor	32 312	29 375
Ekonomisk förvaltning	83 220	81 990
Teknisk förvaltning	124 588	101 139
Övriga konsultarvoden	107 656	96 053
IT-tjänster	52 697	30 466
Övriga förvaltningskostnader	65 210	69 398
	465 683	408 421
 Styrelsekostnader		
Utbetalda styrelsearvoden	130 500	119 800
Sociala kostnader på arvoden	41 003	37 640
	171 503	157 440
	637 186	565 861

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	491 657 755	491 657 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	491 657 755	491 657 755
Ingående avskrivningar	-16 622 612	-14 173 733
Årets avskrivningar	-2 448 879	-2 448 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 071 491	-16 622 612
 Utgående redovisat värde	472 586 264	475 035 143

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 036	116 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 036	116 036
Ingående avskrivningar	-20 987	-15 185
Årets avskrivningar	-5 802	-5 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 789	-20 987
 Utgående redovisat värde	89 247	95 049

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
Skulder som ska betalas inom två till fem år efter balansdagen	69 264 034	34 547 486
	69 264 034	34 547 486

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	3,85	2027-11-17	9 811 489	9 870 773
SBAB	3,19	2028-07-14	25 000 000	25 000 000
SBAB	0,95	2026-09-25	24 648 545	24 785 390
SBAB	3,79	2026-05-11	10 000 000	10 000 000
			69 460 034	69 656 163

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 69.460.034 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	69 264 034	34 547 486
	69 264 034	34 547 486
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	196 000	35 108 677
	196 000	35 108 677

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	180 000 000	180 000 000
	180 000 000	180 000 000

Not 11 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning och förvaltning AB.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Sjögren
Ordförande

Hans Andersson

Lisa Ekenberg

Caroline Nordström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 22:03

SENT BY OWNER:

Joel Lindberg • 21.05.2025 10:57

DOCUMENT ID:

rJxLPHGibgx

ENVELOPE ID:

HkUPHMSbXL-rJxLPHGibgx

DOCUMENT NAME:

V2 Årsredovisning.pdf

13 pages

SHA-512:

c7f71c54c46804d0ed5f99124a5ffa3fd0f162c3ca92179a
fb4e3bf741344504f2cbad02645307ef881f25020547b84
e01b28e766a7eb1f675d8cae144e9c062

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. HANS ANDERSSON hasse@hared.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 10:59 21.05.2025 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/14) IP: 20.91.250.243
2. Caroline Nordström caronord17@icloud.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 12:35 21.05.2025 12:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/19) IP: 78.71.162.24
3. Nils Håkan Eric Sjögren hakan.sjogren@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 17:13 22.05.2025 17:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/06) IP: 83.255.123.224
4. LISA EKENBERG solaproduktion@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 18:48 26.05.2025 18:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/13) IP: 82.183.37.14
5. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 22:03 26.05.2025 21:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/12) IP: 20.240.235.146

* 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