

Årsredovisning för

Brf Bilratten

769630-9272

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bilratten, 769630-9272, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bilratten bildades 2015 (dåvarande Brf Malmköpingsvägen 87) och husen blev inflyttningsklara under 2018.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Bilratten 1 och Bilratten 2. Antal hushåll är åtta, fördelat på tre parhus (4:or) och två attefallshus (1:a med loft), med adress Malmköpingsvägen 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99 och 101.

Föreningen var under 2024 försäkrad hos Trygg Hansa, inkl ansvarsförsäkring. Försäkringen förnyas årligen och förhandlas var tredje år (via Söderberg & Partners).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet

Bullerplanket och vallen bakom husen mot Örbyleden har höjts och har färdigställts i sin helhet efter Svenska kraftnäts nedgrävning av elledningar. Det bidrar till en trevligare boendemiljö och betydligt lägre bullernivå. Markatbetet är färdigställt och omgivningen har återställts.

Underhållsplan är färdigställd, och denna omfattar underhåll av t.ex. föreningens gemensamma ytor samt fastigheternas fasad och tak. Såsom varje år har en schablonsumma för underhåll skrivits in i vår uppdaterade budget för kommande år samt läggs undan till ett dedikerat underhållskonto.

Ekonomi

Bolån uppgår till 9 430 586 kr, hos SEB.

Samtliga delar av lånet har rörlig ränta. De dåliga ränteförhållandena fortsatte under 2024 och styrelsen beslutade att inte binda några lån. Vi har under 2024 hört oss för med olika långgivare för att försöka sänka föreningens lånekostnader med resultatet att vi beslutade stanna kvar hos SEB.

Årlig amortering har gjorts med 1% av totala lånesumman, för helåret 2024.

Under 2024 har avgifterna för bostadsrätterna/lägenheterna legat kvar på en högre nivå på grund av inflation och ränteläget. Styrelsen följde ränteläget noga och situationen tillät en sänkning under hösten 2024 vilken genomfördes.

Föreningens ekonomiska förvaltare är Puma Ekonomi HB sedan juni 2020. Föreningen och dess medlemmar får via Puma Ekonomi HB möjlighet till kvartalsavisering via e-post eller e-faktura samt Puma Ekonomi brf-portal (avier, bostadsinfo, kontaktuppgifter) för medlemmarna och Visma Ekonomiöversikt för styrelsen (ekonomisk uppföljning).

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. Styrelsen har hållit tio protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret. Antal medlemmar vid årets slut var 14. Under 2024 har ingen överlåtelse skett.

Styrelse

Stefan Sohl, ordförande

Anders Förberg, ledamot

Brecht Debrouwere, ledamot

Johan Geijer, ledamot

Revisor

Natalie Isaksson Jakobsson

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	694 272	515 562	376 311	375 552
Resultat efter finansiella poster	-78 126	-241 197	-154 476	-152 370
Soliditet, %	74	74	74	74
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 020	747	537	537
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	94	94
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	14 376	14 457	14 502	14 623
Sparande/kvm totalyta	261	12	145	203
Räntekänslighet%	14	18	25	26
Energikostnad/kvm totalyta	59	50	41	37

Upplysning om förlust

Bostadsrättsföreningen Bilratten är en ny förening och stod klar för inflyttning 2018. Husen har en avskrivningstid på 100 år och det är denna kostnadspost som ger negativa siffror i årsredovisningen. Med avskrivning borträknad har föreningen för åren tidigare än 2024 fått in mer pengar än vad som har gått ut, detta gäller åren innan också. Bostadsrättsföreningen Bilratten klarar därmed av att betala utgifter, löpande underhåll samt lägga undan tillräckligt för framtida underhållsbehov, allt i enlighet med rekommenderade belopp av intresseföreningar såsom Bostadsrätterna, i vilken vi är medlem.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	38 542 000	95 120	-11 040 794
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets avsättning till fond för yttre underhåll		22 960	-22 960
Årets resultat			-78 126
Vid årets slut	38 542 000	118 080	-11 141 880

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-11 063 754
årets resultat	-78 126
Totalt	-11 141 880
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	22 960
balanseras i ny räkning	-11 164 840
Summa	-11 141 880

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	694 272	515 562
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		694 272	515 562
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-107 219	-107 051
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-249 267	-249 267
Summa rörelsekostnader		-356 486	-356 318
Rörelseresultat		337 786	159 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 539	997
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-417 451	-401 438
Summa finansiella poster		-415 912	-400 441
Resultat efter finansiella poster		-78 126	-241 197
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-78 126	-241 197
Skatter			
Årets resultat		-78 126	-241 197

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	36 653 035	36 902 302
Summa materiella anläggningstillgångar		36 653 035	36 902 302
Summa anläggningstillgångar		36 653 035	36 902 302
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		113 692	124 431
Övriga fordringar		757	757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 466	26 231
Summa kortfristiga fordringar		142 915	151 419
Kassa och bank			
Kassa och bank		352 842	244 360
Summa kassa och bank		352 842	244 360
Summa omsättningstillgångar		495 757	395 779
SUMMA TILLGÅNGAR		37 148 792	37 298 081

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 542 000	38 542 000
Fond för yttre underhåll		118 080	95 120
Summa bundet eget kapital		38 660 080	38 637 120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 063 754	-10 799 597
Årets resultat		-78 126	-241 197
Summa fritt eget kapital		-11 141 880	-11 040 794
Summa eget kapital		27 518 200	27 596 326
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 401 198	9 454 586
Summa långfristiga skulder		9 401 198	9 454 586
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		29 388	29 388
Leverantörsskulder		28 596	26 231
Övriga skulder		90	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 320	191 460
Summa kortfristiga skulder		229 394	247 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 148 792	37 298 081

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-78 126	-241 197
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	249 267	249 267
	171 141	8 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	171 141	8 070
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	8 504	-59 430
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-17 775	86 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 870	35 037
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-53 388	-29 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53 388	-29 388
Årets kassaflöde	108 482	5 649
Likvida medel vid årets början	244 360	238 711
Likvida medel vid årets slut	352 842	244 360

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm totalyta

Föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Räntekänslighet %

Visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.
Den totala låneskulden divideras med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad/kvm totalyta

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	668 952	490 062
Fakturerade kostnader vatten	25 200	25 200
Övriga intäkter	120	300
Summa	694 272	515 562

I årsavgiften ingår ej el, uppvärmning eller vatten. Föreningen debiterar ut en fast kostnad per månad för vatten i samband med årsavgiften.

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Vatten	38 606	32 827
Städning och renhållning	13 286	10 268
Försäkring	23 461	22 031
Konsultarvoden	6 402	21 000
Förbrukningsinventarier och material	400	-
Övriga externa kostnader	25 064	20 925
Summa	107 219	107 051

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	417 451	401 438
Summa	417 451	401 438

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 315 270	38 315 270
	38 315 270	38 315 270
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 412 968	-1 163 701
-Årets avskrivning enligt plan	-249 267	-249 267
	-1 662 235	-1 412 968
Redovisat värde vid årets slut	36 653 035	36 902 302
Taxeringsvärde		
Byggnad	19 148 000	15 428 000
Mark	19 262 000	11 748 000
	38 410 000	27 176 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats</i>	<i>Belopp</i> <i>2024-12-31</i>	<i>Belopp</i> <i>2023-12-31</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>
SEB 42262641	3,13	3 654 000	3 654 000	2025-06-28
SEB 42262668	3,13	3 000 000	3 000 000	2025-06-28
SEB 42262684	3,13	2 776 586	2 829 974	2025-06-28
		9 430 586	9 483 974	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 388	-29 388	
		9 401 198	9 454 586	

Amortering av lån inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckning	28 500 000	28 500 000

Underskrifter

Stockholm / 2025

Stefan Sohl

Brecht Debrouwere

Anders Förberg

Johan Geijer

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Natalie Isaksson Jakobsson