

Brf Östermalmstorg 5

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2024



B1-bpkwA1xl-BkGZ6JwA1xg

Årsredovisning för

# Brf Östermalmstorg 5

769603-4581

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

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-5   |
| Resultaträkning            | 6     |
| Balansräkning              | 7-8   |
| Kassaflödesanalys          | 9     |
| Noter                      | 10-15 |
| Noter till resultaträkning | 12-13 |
| Övriga noter               | 15    |
| Underskrifter              | 15    |

**Brf Östermalmstorg 5  
769603-4581**

Styrelsen för Brf Östermalmstorg 5 (769603-4581) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE****Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har även till ändamål att upplåta kommersiella lokaler.

Föreningen registrerades under oktober månad 1998 och den 24 juni 2010 förvärvades fastigheten Krejaren 19 med tillhörande tomträtt och adresserna Östermalmstorg 5 och Sibyllegatan 29 i Stockholms Kommun. Under 2017 genomfördes en s.k. tredimensionell fastighetsbildning (3D), varvid fastighetens gatuplan och källarplan avstyckades och bildade en egen fastighet, Krejaren 21, som avyttrades den 15 december 2017. Både gemensamhetsanläggningar och ett flertal servitut bildades i samband med avstyckningen.

Genom servitut disponerar föreningen härvid exempelvis tvättstuga i gatuplanet samt ett antal utrymmen i källarplanet, bl.a. cykelrum och soprum. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

**Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning av fastigheten sker genom Fastighetsägarna Stockholm Service AB och mden tekniska fastighetsförvaltningen omhändertas av Björkenäs Fastighetsservice AB.

**Styrelse**

Anders Lundbeck Ordförande  
Peter Oskarsson Vice ordförande  
Kristian Huhtakangas Ledamot  
Eva-Lena Gartner Ledamot  
Johan Smith Ledamot  
Philip Edner Suppleant  
Bertil Sältin Suppleant

Suppleanterna har haft möjlighet att delta vid styrelsesammanträdena i samma omfattning som de ordinarie ledamöterna.

**Valberedning**

Per-Erik Larsson  
Gösta Franzon

**Revisor**

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor, BDO Revision

### **Väsentliga händelser under verksamhetsåret samt under året utförda samt framtida planerade större underhållsarbeten**

Under vintern sålde föreningen den näst sista kvarvarande hyresrätten efter att denna tidigare ombildades till en borätt. Föreningen har genom denna och tidigare försäljningar kunnat lösa samtliga kvarvarande banklån och har nu 1 kvarvarande hyresrätt.

För att skapa trygghet och trivsel i boendet samt säkra fastighetens värde över tiden genomför styrelsen i samråd med teknisk förvaltare en löpande översyn av fastighetens tekniska installationer och identifierar och planerar, utifrån avvägningar i aktuell budget, mindre underhållsåtgärder. En lagstadgad ventilationskontroll (OVK) slutfördes under 2024.

Fastighetens långsiktiga renoveringsbehov omhändertas i enlighet med föreningens underhållsplan och under 2024 planerades för en fasad- och fönsterrenovering samt byte av husets fjärrvärmesystem. Bytet av fjärrvärmesystemet slutfördes under vintern men med hänsyn till ombyggnadsarbeten på Östermalmstorg har fasadrenoveringen ej kunnat påbörjas under året då nödvändiga tillstånd från Staden inte har erhållits. Föreningen har emellertid en förhoppning om att kunna påbörja fasadrenoveringen under våren/början av sommaren med start Sibyllegatan för att därefter kunna fortsätta med fasaden mot Östermalmstorg. Detta är dock avhängigt av att alla nödvändiga tillstånd erhålls från Staden.

Fönsterrenoveringen av husets samtliga fönster kunde dock påbörjas under början av 2025 och kommer att vara färdigställt inför sommaren. Renoveringen av fönster och fasadens renovering samt bytet av fjärrvärmesystem beräknas sammantaget kunna finansieras utan extern upplåning.

Ägaren till husets gatuplan (tillhörande den del av byggnaden som avstyckats genom bildandet av fastigheten Krejaren 21) har uttalat en avsikt att även renovera gatuplanets husfasad i samband med föreningens fasadrenovering.

### **Årets resultat/upplysning vid förlust**

Årets resultat uppgår till minus 818 tkr, vilket är mindre negativt jämfört med föregående års resultat på minus 843 tkr. Av årets negativa resultat hänför sig 1,4 miljoner till en bokföringsmässig avskrivning av fastigheten.

Under vintern (januari 2024) har samtliga kvarvarande banklån lösts och således saknar föreningen efter detta helt räntebärande skulder. Årets negativa resultat och dess påverkan på framtida ekonomiska åtaganden behöver bedömas med beaktande av detta.

Sedan föreningens köp av fastigheten har medlemmarnas avgifter enbart höjts vid två tillfällen. Från oktober 2022 höjdes månadsavgifterna med 10% och från hösten 2023 höjdes avgifterna med 5%.

### Fakta om föreningen

Fastighetens värdeår är 1987. Tomtens areal är 1 136 kvm och upplåtes med tomträtt av Stockholms Stad. Taxeringsvärdet uppgår till 231 miljoner kronor, varav mark 157,8 miljoner

(bostäder 144 miljoner, lokaler 13,8 miljoner) och byggnad 73,2 miljoner (bostäder 57,0 miljoner och lokaler 16,2 miljoner). Tomrättsavgälden löper med tioåriga perioder och efter förhandlingar med Staden har föreningen avtal om avgälden fram till 2032 enligt följande,

| År        | Bostäder  | Lokaler | Summa     |
|-----------|-----------|---------|-----------|
| 2023      | 742 200   | 430 200 | 1 172 400 |
| 2024      | 871 800   | 430 200 | 1 302 000 |
| 2025      | 1 001 000 | 430 200 | 1 431 200 |
| 2026      | 1 131 000 | 430 200 | 1 561 200 |
| 2027-2032 | 1 260 000 | 430 200 | 1 690 200 |

Föreningen har därmed full vetskap om kostnaderna för tomträttsavgälden under de kommande åren. Samtidigt innebär avtalet en inte obetydlig kostnadsökning för föreningen men genom att avgälden för bostäderna ökar successivt under de första åren ges dock föreningen möjlighet att anpassa sin ekonomi till de nya förutsättningarna.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen upplät vid räkenskapsårets slut 49 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt (totalt cirka 3 325 kvm).

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter vid räkenskapsårets slut:

28 - 39 kvm: 2 st

40 - 49 kvm: 9 st

50 - 59 kvm: 12 st (varav 1 st hyreslägenhet)

60 - 69 kvm: 13 st

70 - 79 kvm: 4 st

80 - 89 kvm: 3 st Brf

90 - 99 kvm: 2 st

100-119 kvm: 3 st

120-129 kvm: 2 st

Föreningen upplät vid årsskiftet 3 lokaler (470 kvm) med hyresrätt.

Samtliga har varit uthyrda under hela året.

Lokaler för uthyrning:

185 kvm Kontorslokal

153 kvm Tandläkarmottagning

132 kvm Tandläkarmottagning

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                                                 | 2024  | 2023  | 2022   | 2021   |
|-----------------------------------------------------------------|-------|-------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                                           | 4 960 | 5 600 | 4 410  | 4 306  |
| Resultat efter fin. poster (tkr)                                | -818  | -843  | -1 301 | -1 224 |
| Soliditet (%)                                                   | 99    | 98    | 90     | 88,6   |
| Årsavgift per kvm BR-yta (kr)                                   | 589   | 572   | 534    | 508    |
| Skuldsättning per kvm totalyta (kr)                             | -     | 526   | 2 639  | 3 489  |
| Skuldsättning per kvm brf yta (kr)                              | -     | 602   | 3 019  | 4 059  |
| Sparande per kvm totalyta (kr)                                  | 267   | 165   | 87     | 155    |
| Räntekänslighet (%)                                             | -     | 1     | 6      | 8      |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr)                             | 281   | 221   | 269    | 260    |
| Årsavgifternas andel<br>i procent av totala rörelseintäkter (%) | 34,17 | 32,17 | 38,38  | 36,75  |

### Förändringar i eget kapital

|                                                      | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa       |
|------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                           | 116 051 145          | 23 651 975                   | 3 229 979                      | -21 339 740            | -843 367          | 120 749 992 |
| <i>Resultatdisposition<br/>enligt föreningstämma</i> |                      |                              |                                |                        |                   |             |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll            |                      |                              | 605 809                        | -605 809               |                   |             |
| Balanseras i<br>ny räkning                           |                      |                              |                                | -843 367               | 843 367           |             |
| Årets nyupplåtelse                                   | 1 710 345            | 4 039 655                    |                                |                        |                   | 5 750 000   |
| Årets resultat                                       |                      |                              |                                |                        | -818 159          | -818 159    |
| Belopp vid<br>årets utgång                           | 117 761 490          | 27 691 630                   | 3 835 788                      | -22 788 916            | -818 159          | 125 681 833 |

## Resultatdisposition

|                                         | <i>Belopp i kr</i> |
|-----------------------------------------|--------------------|
| <b>Förslag till resultatdisposition</b> |                    |
| Ansamlad förlust                        | -22 788 916        |
| Årets resultat                          | -818 159           |
| Summa                                   | <b>-23 607 075</b> |
| Avsättning till yttre fond              | 693 000            |
| Uttag ur yttre fond                     | -435 500           |
| Balanseras i ny räkning                 | -23 864 575        |
| Summa                                   | <b>-23 607 075</b> |

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

Styrelsen föreslår att stadgeenlig avsättning sker till föreningens fond för yttre underhåll med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde och att resterande resultat balanseras i ny räkning.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 3   | 4 959 670                 | 5 600 081                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 4 500                     | 34 312                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>4 964 170</b>          | <b>5 634 393</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4   | -4 111 361                | -4 353 274                |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -232 681                  | -303 150                  |
| Styrelse- och personalkostnader                   | 6   | -297 134                  | -260 507                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 396 496                | -1 384 128                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-6 037 672</b>         | <b>-6 301 059</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-1 073 502</b>         | <b>-666 666</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 271 324                   | 217 764                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -15 981                   | -394 465                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>255 343</b>            | <b>-176 701</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-818 159</b>           | <b>-843 367</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-818 159</b>           | <b>-843 367</b>           |
| <b>Skatter</b>                                    |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-818 159</b>           | <b>-843 367</b>           |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 7   | 113 574 777 | 114 353 033 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 113 574 777 | 114 353 033 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 113 574 777 | 114 353 033 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 249 949     | 633 174     |
| Övriga fordringar                            |     | 4 041 007   | 4 120 391   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 827 373     | 736 637     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 5 118 329   | 5 490 202   |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               | 8   | 8 395 165   | 4 158 231   |
| Summa kassa och bank                         |     | 8 395 165   | 4 158 231   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 13 513 494  | 9 648 433   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 127 088 271 | 124 001 466 |

Balansräkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|-------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |     |             |             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |     |             |             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |     |             |             |
| Medlemsinsatser                                 |     | 145 453 120 | 139 703 120 |
| Fond för yttre underhåll                        |     | 3 835 788   | 3 229 979   |
| Summa bundet eget kapital                       |     | 149 288 908 | 142 933 099 |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |     |             |             |
| Ansamlad förlust                                |     | -22 788 916 | -21 339 740 |
| Årets resultat                                  |     | -818 159    | -843 367    |
| Summa fritt eget kapital                        |     | -23 607 075 | -22 183 107 |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             |     | 125 681 833 | 120 749 992 |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |     |             |             |
| Kortfristig del av långfr skuld                 | 9   | -           | 2 000 000   |
| Leverantörsskulder                              |     | 419 330     | 254 067     |
| Skatteskulder                                   |     | 23 744      | -           |
| Övriga skulder                                  |     | 106 584     | -634        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    |     | 856 780     | 998 041     |
| Summa kortfristiga skulder                      |     | 1 406 438   | 3 251 474   |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |     | 127 088 271 | 124 001 466 |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -1 073 502                        | -666 666                          |
| Avskrivningar                                                                       | 1 396 496                         | 1 384 128                         |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      | 255 343                           | -176 701                          |
|                                                                                     | <u>578 337</u>                    | <u>540 761</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>578 337</b>                    | <b>540 761</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | 383 225                           | -587 962                          |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | 503 871                           | -346 878                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | 165 263                           | -626 767                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | -10 300                           | -366 514                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 620 396</b>                  | <b>-1 387 360</b>                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.                               | -618 240                          |                                   |
| Försäljning/upplåtelse av hyresrätt                                                 | 5 749 999                         | 6 400 000                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>5 131 759</b>                  | <b>6 400 000</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -2 000 000                        | -8 038 992                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-2 000 000</b>                 | <b>-8 038 992</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>4 752 155</b>                  | <b>-3 026 352</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>5 358 331</b>                  | <b>8 384 683</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>10 110 486</b>                 | <b>5 358 331</b>                  |

## Noter

### Not 1 Definition av nyckeltal

#### **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 BR-yta*

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### *Skuldsättning*

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### *Sparande*

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### *Räntekänslighet*

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

##### *Energikostnad*

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

##### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter/totala intäkter

### Not 2 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### **Redovisning av intäkter**

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

#### **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 värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad                      | 1%              | (1%)                |
| Ombyggnationer               | 5%              | (5%)                |

### 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.

### 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.

## Noter till Resultaträkning

### Not 3 Nettoomsättning

|                       | 2024             | 2023             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter           | 1 925 186        | 1 812 531        |
| Hyror                 | 2 765 519        | 2 124 349        |
| Retroaktiv hyra       | -                | 515 050          |
| Reglering tvist       | -                | 149 504          |
| Försäkringsersättning |                  | 176 514          |
| Övriga intäkter       | 268 965          | 822 133          |
|                       | <b>4 959 670</b> | <b>5 600 081</b> |

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 110 052          | 577 653          |
| Städning                                         | 80 236           | 76 697           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 38 093           | 11 434           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 63 232           | 8 208            |
| Snöröjning                                       | 35 074           | 46 436           |
| Sotning                                          | 11 287           | 4 989            |
| Reparationer                                     | 277 594          | 344 787          |
| El                                               | 183 841          | 149 378          |
| Uppvärmning                                      | 618 139          | 589 531          |
| Vatten                                           | 267 325          | 101 206          |
| Sophämtning                                      | 182 506          | 115 573          |
| Försäkringspremie                                | 94 824           | 86 227           |
| Tomträttsavgäld                                  | 842 000          | 1 172 400        |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 81 500           | 79 450           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 300 000          | 300 000          |
| Övriga fastighetskostnader                       | 15 798           | 24 946           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 51 289           | 39 847           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 50 472           | 93 896           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 8 910            | 3 002            |
| Panter och överlåtelse                           | 3 555            | 4 922            |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                 | -                | 40 755           |
| Juridiska åtgärder                               | 335 429          | 374 437          |
| Övriga externa tjänster                          | 24 705           | 20 309           |
|                                                  | <b>3 675 861</b> | <b>4 266 083</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Gemensamma utrymmen                              | 293 463          | 34 210           |
| Värme                                            | 92 082           | -                |
| Ventilation                                      | 33 160           | 52 981           |
| Fönster                                          | 16 795           | -                |
|                                                  | <b>435 500</b>   | <b>87 191</b>    |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>4 111 361</b> | <b>4 353 274</b> |

### Not 5 Övriga externa kostnader

|                   | 2024           | 2023           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Porto / Telefon   | 2 745          | 8 440          |
| Annonser / Reklam | -              | 10 950         |
| Lokalhyra         | -              | 2 000          |
| Konsultarvode     | 133 563        | 223 543        |
| Revisionsarvode   | 96 373         | 58 217         |
| <b>Summa</b>      | <b>232 681</b> | <b>303 150</b> |

### Not 6 Styrelse- och personalkostnader

|                   | 2024           | 2023           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode    | 229 000        | 188 000        |
| Lön               | -              | 12 000         |
| Sociala kostnader | 68 134         | 60 507         |
|                   | <b>297 134</b> | <b>260 507</b> |

## Noter till Balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| Vid årets början                        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 129 213 104        | 128 594 863        |
| -Ombyggnad                              | 1 963 646          | 1 963 647          |
| -Mark                                   | -                  | -                  |
|                                         | 131 176 750        | 130 558 510        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -16 205 477        | -14 821 349        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -1 396 496         | -1 384 128         |
|                                         | -17 601 973        | -16 205 477        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>113 574 777</b> | <b>114 353 033</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 73 200 000         | 73 200 000         |
| Mark                                    | 157 800 000        | 157 800 000        |
|                                         | 231 000 000        | 231 000 000        |
| Bostäder                                | 201 000 000        | 201 000 000        |
| Lokaler                                 | 30 000 000         | 30 000 000         |
|                                         | 231 000 000        | 231 000 000        |

Fastigheten upplåtes med tomträtt av Stockholms Stad.

### Not 8 Kassa och bank

| Konto                                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| SEB företagskonto                               | 18 960           | 943              |
| SEB enkla spar ftg                              | 772 637          | 4 157 288        |
| SBAB                                            | 7 603 568        | -                |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     | <b>8 395 165</b> | <b>4 158 231</b> |
| Fastighetsägarna Service SHB transaktionskonto* | 1 715 322        | 1 200 100        |

\*Likvida medel insatta på underkonto redovisas som kortfristig fordran men används i praktiken som likvida medel.

|                             |                   |                  |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Totalt likvida medel</b> | <b>10 110 487</b> | <b>5 358 331</b> |
|-----------------------------|-------------------|------------------|

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare, ränta och villkorsändringsdag.                                                      | 2024-12-31 | 2023-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| SEB                                                                                             | -          | -                |
| SEB                                                                                             | -          | 2 000 000        |
|                                                                                                 | -          | <b>2 000 000</b> |
| Lånen har under räkenskapsåret lösts i sin helhet och föreningen har således inga lån upptagna. | -          | 2 000 000        |

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2024-12-31 | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |            |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | -          | 25 155 968        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | -          | <b>25 155 968</b> |

Not 11 Eventualförpliktelser

|                                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |            |            |

Underskrifter

Stockholm den 2025 - -

Anders Lundbeck  
Styrelseledamot, ordförande

Eva Helena Gartner  
Ledamot

Johan Smith  
Ledamot

Peter Oskarsson  
Ledamot

Jan Kristian Huhtakangas  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 17:47

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 29.04.2025 16:18

DOCUMENT ID:

BkGZ6JwA1xg

ENVELOPE ID:

B1-bpkwA1xl-BkGZ6JwA1xg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Östermalmstorg 5 för 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                      | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. Jan Peter Oskarsson<br>oskarsson.peter@outlook.com          | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 16:26<br>29.04.2025 16:24 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1970/12/17)<br>IP: 80.217.17.117   |
| 2. Eva Helena Gartner<br>gartnerevalena@gmail.com              | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 17:56<br>29.04.2025 17:52 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1962/04/12)<br>IP: 90.129.212.101  |
| 3. JOHAN SMITH<br>johan.smith1@gmail.com                       | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 21:23<br>29.04.2025 21:19 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1974/04/03)<br>IP: 188.149.200.132 |
| 4. KRISTIAN HUHTAKANGAS<br>huhtakangas@gmail.com               | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 06:18<br>05.05.2025 06:05 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/04/19)<br>IP: 88.84.252.31    |
| 5. Anders Lundbeck<br>anders.lundbeck@icloud.com               | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 14:08<br>05.05.2025 14:07 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1962/01/27)<br>IP: 94.191.140.239  |
| 6. Anna Margareta Elisabet Kleberg<br>margareta.kleberg@bdo.se | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 17:47<br>05.05.2025 17:46 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)<br>IP: 89.255.230.200  |

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