

Årsredovisning

Brf Blyertspennan 2

Org nr 769621-8002

Styrelsen för Brf Blyertspennan 2
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	15
Beskrivning nyckeltal	16

Kontaktinformation

Brf Blyertspennan 2

Bäckvägen 82, 126 47 Hägersten

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrätts-innehavare.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Blyertspennan 2, Stockholms kommun genom köp 2011-03-17. Fastighetens adress är Bäckvägen 80-82. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 13 lägenheter med en lägenhetsyta av 607 kvm. Dessutom hyrs en lokal med en yta av 109,5 kvm ut. Utanför fastigheten finns tillgång till 9 parkeringsplatser och det finns även plats för mast som hyrs av ett företag.

Föreningen innehar marken med tomträtt.

Lägenheter o lokaler

Den totala boarean uppgår till 716,5 kvm, varav 607 kvm utgör lägenhetsyta och 109,5 kvm som är uthyrd till restaurang.

Lägenhetsfördelning

13 lägenheter 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 46,7 kvm

Avgifter och hyror

Intäkter från lokalhyror utgör ca 28,5 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa i Stockholm

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	18 927 000
Mark	<u>12 240 000</u>
	31 167 000

Fastighetens tekniska status

Genomfört underhåll	År
Installation av fiber	2016
Uppgradering tvättstuga	2014
Balkongrenovering	2013
Renovering trapphus och yttertrappor	2011
Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2011
Renovering fönster	2011
Indraget fiber	2011
Stambyte	2010
Elcentral/Elstigare	2010
Fasad o yttertak	2009
Installation av fjärrvärme	2009

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningens storlek skall ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning alternativt avsättas till föreningens fond för fastighetsunderhåll.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

I underhållsplanen som reviderades 1 juni 2016 bedöms att en årlig avsättning till yttre fond med 69 389 kr bör vara tillräckligt för att möta kommande årens underhåll.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-07-19.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-04-12 hos Bolagsverket.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Kommunsäte; Stockholm

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 16 medlemmar fördelade på 13 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan extrainsatt föreningsstämma i aug 2024 haft nedanstående ledamöter styrelsen. Innan dess har de varit samma som vid föregående förvaltningsberättelse.

Ervis Bulaj	Ledamot, ordförande
Tilde Nordh	Ledamot
Christoffer Granborn	Ledamot
Lydia Alva Yasmin Arvidsson	Ledamot
David Enquist	Ledamot

Valberedning

Vakant

Revisorer

Daniel Hellström, Hellström & Hjelm AB

Styrelsesammanträden

Styrelsen har kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 10 protokollförda möten under 2024.

Årets överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse skett.

Årets händelser

Vår förening är liten nog för att kunna skapa stor gemenskap. Vi är även glada för att ha den fantastiska Thai Wok Orkidé liggande i vår fastighet.

Under 2024 har den största delen av styrelseledamöterna flyttat från fastigheten och en ny styrelse har tillsatts, som har tagit sig an uppdraget med gott engagemang.

Under 2024 höjdes även avgiften med 5% inför årsskiftet.

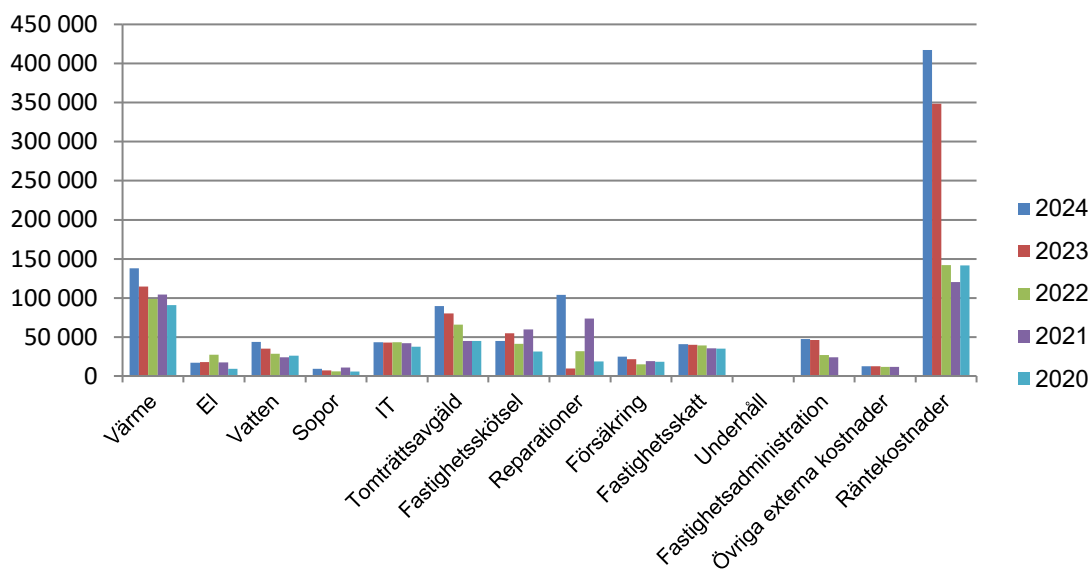
Föreningsekonomi

Årets resultat är -340 tkr (f g år -175 tkr). Årets likvidflöde från verksamheten visar ett resultat på -114 tkr om man bortser från avskrivningarna som inte påverkar likvidflödet. Tittar vi på det totala kassaflödet inklusive investeringar, amorteringar och förändringar i rörelseresultatet är det negativt med 135 tkr. Orsaken till detta är höjda drift- och räntekostnader. Styrelsen kommer att vidta åtgärder som minskar den negativa trenden.

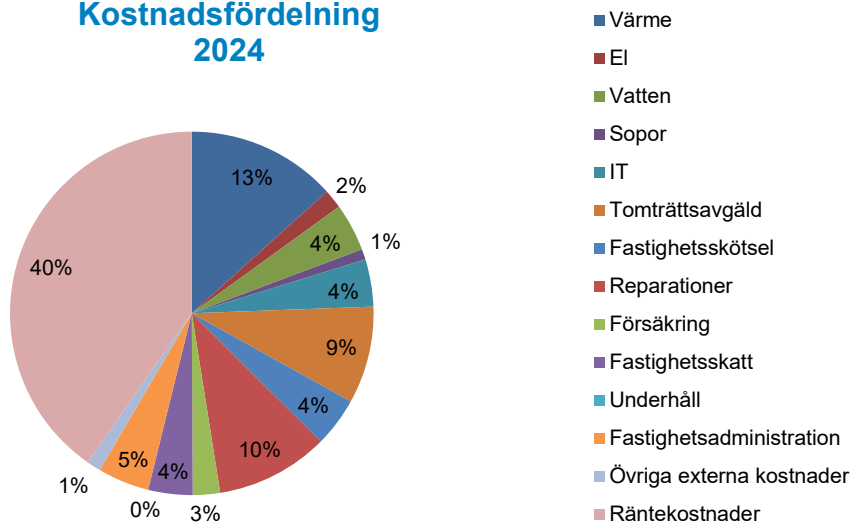
Föreningens största enskilda kostnad är räntekostnaden. Den har stigit med 69 tkr jämfört med föregående år

Styrelsen föreslår en avsättning till yttre fond om 69 389 kr i enighet med den underhållsplan för de kommande 30 åren som vi upprättade 2014.

Kostnadsutveckling



Kostnadsfördelning 2024



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 300 000	0	590 072	-1 201 430	-174 450	28 514 192
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			69 389	-69 389		0
Balanseras i ny räkning				-174 450	174 450	0
Årets resultat					-340 224	-340 224
Belopp vid årets utgång	29 300 000	0	659 461	-1 445 269	-340 224	28 173 968

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	921	881	787	761	758
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-340	-174	-26	-62	24
Räntekostnader i förhållande till intäkt	45,26%	39,50%	18,05%	15,82%	18,70%
Soliditet, %	75,0	75,0	75,0	75,0	74,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	870,5	829,2	727,4	711,6	711,6
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	57,4	57,1	56,1	56,8	57,0
Sparande per kvm	-158,50	73,02	288,57	237,64	355,10
Energikostnad per kvm	278,20	234,52	216,34	204,58	177,44
Skuldsättning per kvm	12 943	12 943	12 943	13 074	14 022
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	15 289	15 289	15 289	15 443	16 563
Skuldsättningsgrad %	32,94	32,55	32,35	32,65	34,94
Skuldkvot/Räntekänslighet	10,1	10,5	11,8	12,3	13,3
Genomsnittlig skuldränta, %	4,49	3,75	1,52	1,24	1,38
Fastighetens belåningsgrad, %	25,13	24,98	24,83	24,93	26,58
Underhålls o amoreringsutrymme %	-12,34	5,94	26,31	22,40	33,61
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	48 270	48 270	48 270	48 270	48 270

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 445 269
Årets resultat	-340 224
	-1 785 493
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	69 389
I ny räkning överföres	-1 854 882
	-1 785 493

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	921 016	881 474
Övriga intäkter		0	4 096
Summa rörelse intäkter		921 016	885 570
 Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-557 329	-425 745
Övriga externa kostnader	3	-47 057	-41 442
Personalkostnader	4	-13 404	-17 873
Avskrivningar enligt plan	5	-226 579	-226 807
Summa rörelsekostnader		-844 369	-711 867
 Rörelseresultat		76 647	173 703
 Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		1	18
Räntekostnader		-416 872	-348 171
Resultat efter finansiella poster		-340 224	-174 450
 ÅRETS RESULTAT		-340 224	-174 450

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	36 921 408	37 145 946
Maskiner och Inventarier	7	1 710	3 751
		36 923 118	37 149 697
Summa anläggningstillgångar		36 923 118	37 149 697
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		39 838	34 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 120	52 238
		94 958	86 534
Kassa och bank		673 570	808 070
Summa omsättningstillgångar		768 528	894 604
SUMMA TILLGÅNGAR		37 691 646	38 044 301

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 300 000	29 300 000
Yttre reparationsfond		659 461	590 072
		29 959 461	29 890 072
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 445 269	-1 201 430
Årets resultat		-340 224	-174 450
		-1 785 493	-1 375 880
Summa eget kapital		28 173 968	28 514 192
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 280 160	9 280 160
Leverantörsskulder		55 295	36 588
Skatteskulder		43 831	42 796
Övriga kortfristiga skulder	10	16 989	17 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	121 403	152 679
		9 517 678	9 530 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 691 646	38 044 301

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	76 647	173 703
Årerföring gjorda avskrivningar	226 579	226 807
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	303 226	400 510
Erhållen ränta	1	18
Erlagd ränta	-416 872	-348 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-113 645	52 357
Förändring av rörelsekapital		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-8 424	-3 889
Kortfristiga skulder - förändring	-12 431	11 986
Kassaflöde från rörelsekapital	-20 855	8 097
Årets kassaflöde	-134 500	60 454
Likvida medel vid årets början	808 070	747 616
Likvida medel vid årets slut	673 570	808 070

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1%
-----------	----

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 630 kr för varje bostadslägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	528 420	503 316
Intäkter bredband o kabeltv, fastighetsskatt	57 899	54 374
Hyresintäkter lokaler	262 240	245 920
Hyresintäkter garage och p platser	19 675	32 485
Ersättning för upplåtelse till mast	47 039	55 702
Outhyrda p platser	-2 589	-13 590
Övriga intäkter	8 332	3 267
Summa	921 016	881 474
 Not 2 Driftkostnader	 2024-01-01 2024-12-31	 2023-01-01 2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Städning	-11 981	-14 041
Material	-371	-3 773
Bevakning o Besiktningskostnader	-19 464	-6 543
Övriga externa kostnader	-13 339	-30 625
Summa	-45 155	-54 982
 <u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-22 516	-6 747
Reparation utvändigt	-81 669	-3 079
Summa	-104 185	-9 826
 <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-17 432	-18 098
Värme	-137 944	-114 868
Vatten o avlopp	-44 090	-35 187
Sophämtning	-9 572	-7 396
Kabel tv, bredband, porttelefon	-43 449	-43 206
Summa	-252 487	-218 755
 <u>Avgälder, försäkringar och fastighetskatt/ avgift</u>		
Tomrättsavgäld	-89 625	-80 150
Fastighetsförsäkring	-25 017	-21 705
Fastighetsskatt/-avgift	-40 860	-40 327
Summa	-155 502	-142 182
Summa driftkostnader	-557 329	-425 745

Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-21 009	-19 771
Förvaltningsarvode utanför avtal	-8 258	-4 309
Revisionskostnader	-12 965	-12 885
Övriga administrationskostnader	-4 825	-4 477
Summa	-47 057	-41 442
Not 4 Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden inkl arv giv .avg	-13 404	-17 873
Summa	-13 404	-17 873
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-224 538	-224 538
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-2 041	-2 269
Summa	-226 579	-226 807
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	22 321 158	22 321 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 321 158	22 321 158
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 687 212	-2 462 674
Årets avskrivningar enligt plan	-224 538	-224 538
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 911 750	-2 687 212
Utgående redovisat värde	19 409 408	19 633 946
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	17 512 000	17 512 000
Utgående redovisat värde	17 512 000	17 512 000
Utgående bokfört värde	36 921 408	37 145 946
Taxeringsvärden		
Byggnader	18 927 000	18 927 000
Mark	12 240 000	12 240 000
Summa	31 167 000	31 167 000
varav bostäder	29 200 000	29 200 000
varav lokaler	1 967 000	1 967 000
Summa	31 167 000	31 167 000

Not 7 Maskiner och Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	39 814	39 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 814	39 814
Ingående avskrivningar enligt plan	-36 063	-33 794
Årets avskrivningar enligt plan	-2 041	-2 269
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 104	-36 063
Utgående redovisat värde	1 710	3 751

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	21 258	20 751
Tomträttsavgäld	23 000	20 625
Förutbetald kabel-tv	10 862	10 862
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	0	0
Summa	55 120	52 238

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2,73%	2025-10-30	3 202 948	3 202 948
Stadshypotek	2,73%	2025-10-30	3 049 396	3 049 396
Stadshypotek	2,73%	2025-10-30	3 027 816	3 027 816
Summa			9 280 160	9 280 160
Beräknade amorteringar nästa år			0	0
Lån som omsätts nästa år			9 280 160	9 280 160
Summa kortfristid del av lån			9 280 160	9 280 160
Summa långfristi del av lån			0	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	16 989	17 886
Summa	16 989	17 886

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränta	42 225	74 859
Förutbetalda avgifter för nästa år	67 178	57 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	19 932
Summa	121 403	152 679

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	10 769 000	10 769 000
Summa	10 769 000	10 769 000

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	-------------	-------------

Hägersten / 2025

Ervis Bulaj
Ordförande

David Engquist

Christoffer Granborn

Tilde Nordh

Lydia Alva Yasmin Arvidsson Shukur

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Daniel Hellström
Hellström & Hjelm AB

Definitioner av en del använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

- **Skuldsättningsgrad**

Beräknas som Skulder/Eget kapital

Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

- **Soliditet**

Beräknas som (Eget kapital + 79,4 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.

- **Skuldkvot och Räntekänslighet**

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

- **Skuldsättning per kvm**

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

- **Energikostnader per kvm**

- Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

- **Sparande till framtida underhåll**

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

- **Fastighetens belåningsgrad** beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.