

Brf Stockledningen 21, Gamla Enskede

Org.nr: 769606-5213

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stockledningen 21, Gamla Enskede, 769606-5213, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-27 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Elin Rosenberg	2025
Ledamot	Göran Clason	2025
Ledamot	Jacob Zeidler	2025
Suppleant	Kent Beyer	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Intern revisor	Sophia Granfors
----------------	-----------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av: styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Stockledningen 21 i Stockholms kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2032-01-01. Byggnaden har 14 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1913. Fastigheten adress är Stockholmsvägen 59.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	3,5 rok	4,5 rok	5 rok
8	2	1	2	1

Total tomtarea:	576	kvm
Total bostadsarea:	1 024	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 024	kvm
Total lokalarea:	25	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-11-08.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Telenor
Städning	Städpoolen Scandinavia
Avfallshantering	Stockholms Avfall
Elavtal avseende volym	Fortum Markets
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 7 680 kr (109 814 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 157 350 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	749	746	575	569
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 19	- 96	- 1 786	- 133
Förändring av underhållsfond	157	157	-278	121
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-92	-168	-1 423	-169
Sparande kr/kvm	63	-10	-133	-11
Soliditet, %	63	62	62	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	727	635	555	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	87	99	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	702	610	531	505
Driftkostnad kr/kvm	462	438	446	369
Energikostnad kr/kvm	233	215	211	208
Ränta kr/kvm	126	117	38	18
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	150	150	150	150
Skuldsättning kr/kvm	2 565	2 574	2 574	858
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	2 628	2 637	2 637	879
Räntekänslighet (%)	4	5	5	
Snittränta, (%)	4.91	4.53	1.48	2.08

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 052 464	157 350	- 9 398 457	- 95 540
Disposition enligt föreningsstämma			-95 540	95 540
Avsättning till underhållsfond		157 350	-157 350	
Årets resultat				-19 056
Vid årets slut	14 052 464	314 700	- 9 651 347	- 19 056

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 9 493 997
Årets resultat före fondändring	- 19 056
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	- 157 350
Summa över/underskott	- 9 670 403

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 9 670 403
Totalt	- 9 670 403

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

718 800

625 032

Övriga rörelseintäkter

3

30 269

121 179

Summa rörelseintäkter

749 069

746 211

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-492 069

-569 491

Övriga kostnader

5

-60 553

-70 460

Personalkostnader

6

-3 997

2 497

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-84 853

-84 855

Summa rörelsekostnader

-641 472

-722 309

RÖRELSERESULTAT

107 597

23 902

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

5 352

2 832

Räntekostnader och liknande resultatposter

-132 005

-122 274

Summa finansiella poster

-126 653

-119 442

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-19 056

-95 540

RESULTAT FÖRE SKATT

-19 056

-95 540

ÅRETS RESULTAT

-19 056

-95 540



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	7 163 310	7 248 163
Summa materiella anläggningstillgångar		7 163 310	7 248 163
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 163 310	7 248 163
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 589	7 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	36 668	60 144
Summa kortfristiga fordringar		43 257	67 308
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	305 714	244 156
Summa kassa och bank		305 714	244 156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		348 971	311 464
SUMMA TILLGÅNGAR		7 512 281	7 559 627



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 052 464	14 052 464
Underhållsfond		314 700	157 350
Summa bundet eget kapital		14 367 164	14 209 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 651 347	-9 398 457
Årets resultat		-19 056	-95 540
Summa fritt eget kapital		-9 670 403	-9 493 997
SUMMA EGET KAPITAL		4 696 761	4 715 817
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	2 691 000	2 700 000
Leverantörsskulder		64 840	31 307
Skatteskulder		2 582	3 784
Övriga skulder		7 467	588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	49 631	108 130
Summa kortfristiga skulder		2 815 520	2 843 809
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 815 520	2 843 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 512 281	7 559 626



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	107 597	23 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	84 853	84 855
Summa	192 450	108 757
Erhållen ränta	5 352	2 832
Erlagd ränta	-132 005	-122 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	65 797	-10 685
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	22 764	-16 985
Minskning av rörelseskulder	-18 003	-46 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70 558	-74 226
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-9 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 000	0
Årets kassaflöde	61 558	-74 226
Likvida medel vid årets början	244 156	318 382
Likvida medel vid årets slut	305 714	244 156



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
718 800	625 032
718 800	625 032



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
1 433	3 939
3 636	92 040
25 200	25 200
30 269	121 179
30 269	121 179

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Teknisk förvaltning

Besiktningsskostnader

Systematiskt brandskyddsarbete

Övriga utgifter för köpta tjänster

Bredband

Försäkringar

Tomträttsavgälder

Förbrukningsmaterial

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

Huskropp

Armaturer, gemensamma utrymmen

Vattenskador

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

Ventilation, installationer

Totalt fastighetskostnader

2024	2023
28 396	30 501
177 954	165 119
37 610	30 090
31 477	24 166
18 179	31 124
0	3 750
0	2 504
1 200	0
27 720	32 876
25 564	13 237
110 600	97 200
1 439	5 434
24 250	23 676
484 389	459 677
0	5 525
0	4 238
0	82 947
2 690	0
4 990	0
0	17 104
7 680	109 814
492 069	569 491

Not 5. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader

Tele och post

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

Kontorsmateriel och trycksaker

Bankkostnader

Övriga externa kostnader

Totalt övriga kostnader

2024	2023
52 861	68 148
789	945
5 400	0
72	0
631	568
800	800
60 553	70 460



Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

2024

2023

3 997

-2 497

Totalt personalkostnader

3 997

-2 497

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2024

2023

84 853

84 855

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

84 853

84 855

Not 8. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

8 954 833

8 954 833

Utgående anskaffningsvärden

8 954 833

8 954 833

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 1 706 670

- 1 621 815

Årets avskrivning på byggnader

- 84 853

- 84 855

Utgående avskrivningar

-1 791 523

-1 706 670

Utgående redovisat värde

7 163 310

7 248 163

Varav

Byggnader

7 163 310

7 248 163

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

11 343 000

11 343 000

Taxeringsvärde mark

9 400 000

9 400 000

20 743 000

20 743 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

20 600 000

20 600 000

Lokaler

143 000

143 000

20 743 000

20 743 000

Not 9. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

4 320 000

4 320 000

Summa:

4 320 000

4 320 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda kostnader

36 668

60 144

Summa

36 668

60 144

Not 11. Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

202 516

144 136

Placeringskonto SBAB

103 198

100 020

Summa

305 714

244 156



Not 12. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-2 691 000	-2 700 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-2 691 000	-2 700 000

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2025-03-17	3,56 %	891 000	900 000
SBAB	2025-03-03	3,72 %	1 800 000	1 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 691 000	2 700 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	8 993	4 996
Upplupna räntekostnader	0	48
Förutbetalda intäkter	0	63 460
Upplupna kostnader	40 638	39 627
Summa	49 631	108 131



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Elin Rosenberg
Ordförande

Göran Clason
Ledamot

Jacob Zeidler
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Sophia Granfors
Intern revisor