

Årsredovisning
för
Brf Majbaggen i Hammarbyhöjden
769630-2749

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Brf Majbaggen i Hammarbyhöjden 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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har ingen del i någon samfällighet.

Föreningen innehar marken med tomträtt

Tomträtten för föreningen kan sägas upp 2036-10-01 och den löpande avgälden omförhandlas 2026-10-01.

Styrelsen

Jessica Frithiof Ordförande
Johan Martin Sjöberg Ledamot
Carl Scott Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Rävisor AB

Valberedning

Vakant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-07-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning: Majbaggen 1

Förvärv: 2015

Kommun: Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 664 m2, varav 664 m2 utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Samtliga lägenheter är 1 rok.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga

Förråd

Upplysning vid förlust

Årets förlust uppkommer av kraftigt höjda räntor och för låga avgifter. Avgiften planeras att höjas under 2024. Framtida planerade underhåll kommer att finansieras genom medlemmarnas avgifter .

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster	2022	Husets alla fönsterytterbågar renoverades samt målades om
Byte av torktumlare	2021	Föreningen köpte ny torktumlare till tvättstugan
Byte av inkommande vatten och utgående avlopp.	2020	Byte av inkommande vatten och utgående avlopp på Strahlenbergsgatan 16. V. 10 2020.
Rengöring av värmeväxlare 2020.	2020	Rengöring av system och installation av filter. December 2020.
Reparation av taklucka	2019	Avvaktar tills vi genomfört fasadrenovering.
Byte av källardörr	2018	Utfört under våren 2018, då en säkerhetsdörr installerades.
Besiktning av balkonger ingen	2018	Utfört under våren 2018 med tillfredställande resultat, åtgärd av balkonger krävs för tillfället.
Inköp av ny tvättmaskin	2018	Föreningen köpte under hösten 2018 in en ny tvättmaskin av märket "Miele".
Installation av nya sophus	2017	Föreningen köpte in sophus för att öka trivseln.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak, fasad	XXXX	Styrelsen har tagit in offerter för renovering av tak och fasad vid flera tillfällen för att undersöka kostnader.
Radonmätning av fastigheten	XXXX	Avvaktar tills vi genomfört fasadrenovering.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	PKR Ekonomikonsult AB
Internetleverantör	IP-Only Telecommunication AB
TV	ComHem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga planerade större renoveringar har genomförts under året.

En vattenläcka upptäcktes i tvättstugan och skadeorsaken var ett badrum i lägenheten ovanför. Åtgärder för att laga vattenskadan sattes igång omgående.

Föreningens lån är för närvarande amorteringsfritt. För mer information, se lånenoten.

Årsavgifterna höjdes med 20% för att täcka den större lånekostnaden i samband med räntehöjningarna samt täcka föreningens utgifter.

Ny revisor har valts in. Ny revisor: Rävissor AB.

Brandskyddsbesiktning.

Insamtlib av offerter för Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 008	841	846	844
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-456	-567	-1 081	-365
Soliditet (%)	76,5	76,9	77,6	78,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 518	1 266	1 265	1 265
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 823	14 823	14 823	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 823	14 823	14 823	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	44	-123	-898	0
Räntekänslighet (%)	9,8	11,7	11,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	523	445	399	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7	99,3	99,2	0,0

Det är nya regler för nyckeltalen från 2023, därför visas inte nyckeltalen för 2021 och 2020.

Upplysning vid förlust

Årets förlust uppkommer av kraftigt höjda räntor och för låga avgifter. Avgiften höjes med 10% från 1 januari 2025. Framtida planerade underhåll kommer att finansieras genom medlemmarnas avgifter .

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 610 000	13 125 000	3 783 428	-7 054 976	-566 633	33 896 819
Disposition av föregående års resultat:			133 713	-700 346	566 633	0
Årets resultat					-456 094	-456 094
Belopp vid årets utgång	24 610 000	13 125 000	3 917 141	-7 755 322	-456 094	33 440 725

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 755 322
årets förlust	-456 094
	-8 211 416

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	133 715
i ny räkning överföres	-8 345 131
	-8 211 416

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 007 760	840 533
Övriga rörelseintäkter		4 982	5 670
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 012 742	846 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-488 316	-473 771
Övriga externa kostnader	4	-75 947	-65 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 000	-485 000
Summa rörelsekostnader		-1 049 263	-1 024 126
Rörelseresultat		-36 521	-177 923
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		162	548
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 735	-389 258
Summa finansiella poster		-419 573	-388 710
Resultat efter finansiella poster		-456 094	-566 633
Resultat före skatt		-456 094	-566 633
Årets resultat		-456 094	-566 633

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	43 322 047	43 807 047
Summa materiella anläggningstillgångar		43 322 047	43 807 047
Summa anläggningstillgångar		43 322 047	43 807 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		196 355	181 640
Övriga fordringar		37	29 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 052	28 879
Summa kortfristiga fordringar		222 444	239 547
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		188 129	52 669
Summa kassa och bank		188 129	52 669
Summa omsättningstillgångar		410 573	292 216
SUMMA TILLGÅNGAR		43 732 620	44 099 263

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

37 735 000

37 735 000

Fond för yttre underhåll

3 917 141

3 783 428

Summa bundet eget kapital

41 652 141

41 518 428

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 755 322

-7 054 976

Årets resultat

-456 094

-566 633

Summa fritt eget kapital

-8 211 416

-7 621 609

Summa eget kapital

33 440 725

33 896 819

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

9 842 521

9 842 521

Leverantörsskulder

47 215

40 495

Skatteskulder

61 161

59 052

Övriga skulder

0

5 980

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

340 998

254 396

Summa kortfristiga skulder

10 291 895

10 202 444

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 732 620

44 099 263

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-36 521	-177 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		485 000	485 000
Erhållen ränta		162	548
Erlagd ränta		-421 785	-386 803
Betald inkomstskatt		2 109	2 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		28 965	-76 708
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-14 715	-155 379
Förändring av kortfristiga fordringar		31 818	-30 037
Förändring av leverantörsskulder		6 720	7 159
Förändring av kortfristiga skulder		82 672	257 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten		135 460	2 956
Årets kassaflöde		135 460	2 956
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		52 669	49 713
Likvida medel vid årets slut		188 129	52 669



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 007 760	840 604
Öresutjämning	0	-71
	1 007 760	840 533

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	267 974	230 200
El	26 635	25 713
Vatten & avlopp	52 611	39 407
Sopor	19 902	15 110
Städning	0	15 773
Fastighetsskötsel	22 885	54 581
Kabel-TV	4 785	6 095
Underhåll fastighet	3 925	15 449
Tomträttsavgäld	46 700	35 025
Fastighetsskatt	30 970	30 191
Försäkring	11 929	6 227
	488 316	473 771

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättningar till revisor	37 250	23 500
Förvaltningsarvode	29 276	26 876
Konsultarvoden	6 213	0
Övriga kostnader	0	12 924
Bankkostnader	3 208	2 054
	75 947	65 354

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 500 025	48 500 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 500 025	48 500 025
Ingående avskrivningar	-4 692 978	-4 207 978
Årets avskrivningar	-485 000	-485 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 177 978	-4 692 978
Utgående redovisat värde	43 322 047	43 807 047

Not 6 Kortfristigt Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
SEB Ränta 4,49% ffd 2024-03-28	-9 842 521	-9 842 521
	-9 842 521	-9 842 521

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 405 000	11 405 000
	11 405 000	11 405 000

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jessica Frithiof
Ordförande

Carl Scott
Ledamot

Johan Sjöberg
Ledamot

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

Anders Von Scheele
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557548924264

Dokument

Brf Majbaggen i Hammarbyhöjden årsredovisning 2024
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-06-09 10:06:12 CEST (+0200) av Fredrik
Hansen (FH)
Färdigställt 2025-06-10 17:47:58 CEST (+0200)

Initierare

Fredrik Hansen (FH)
PKR Ekonomikonsult AB
fredrik@pkr.nu

Signerare

Jessica Frithiof (JF)
Identifierad med svenskt BankID som "Jessica Elsa
Frithiof"
jessica.frithiof@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jessica Elsa Frithiof"
Signerade 2025-06-09 13:08:17 CEST (+0200)

Carl Scott (CS)
Identifierad med svenskt BankID som "Carl Gustaf Scott"
carlgscott@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Scott"
Signerade 2025-06-10 06:47:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548924264

Johan Sjöverg (JS)

Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN SJÖBERG"
johansjoberg@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN SJÖBERG"
Signerade 2025-06-09 19:57:20 CEST (+0200)

Anders Von Schelee (AVS)

Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS VON
SCHÉELE"
Personnummer 7504050290
info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS VON SCHÉELE"
Signerade 2025-06-10 17:47:58 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

