



Välkommen till årsredovisningen för Brf Överstelöjtnanten 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Överstelöjtnanten 1	1999	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 89 bostadsrätter om totalt 6 442 kvm. Byggnadernas totalyta är 6520 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nina Birgitta Ebkar	Ordförande
Angela Ebba Erika Lövgren Greberg	Styrelseledamot
Anja Nousiainen Hult	Styrelseledamot
Fredrik Strömberg	Styrelseledamot
Sami Al-Zubaydy	Styrelseledamot
Björn Erik Lagerström	Suppleant
Emelie Ering	Suppleant
Josef Lindström Habta	Suppleant

Valberedning

Tina Nordenbrink
Robert Hammarstedt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Andreas Holman	Extern revisor	Kungsbron Borevision
Joakim Häll	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Genomgång och underhåll fönster (nya tätningsslistor och infästning av spanjoletter), nya fönster i fläktrum ut till tak och översyn av inglasade terrasser på markplan.
Ansning och beskärning av buskar och träd (ek, rönnbär, lönn, fläderträd).
Iordningsställande av gästlägenheter i Hus 11 och 15.
- 2023** ● Stambyte
- 2022-2023** ● Yttertak - renovering Hus 11 och 15. Helomläggning av tätskikt på yttertak samt plåtdetaljer. Nya takluckor, takbrunnar, plåtbeslagningar och taksäkerhetsanordningar.
- 2022** ● Tvättstugor / torkrum - Nya ytskikt (målning) i tvättstugehall och torkrum.
OVK - godkänd.
- 2021-2022** ● Ventilation - Byte av styrsystem och nya energibesparande likströmsmotorer till fläktarna.
- 2021** ● Stamspolning, filmning av stammar, inventering badrum, gäst-WC och kök. Åtgärder tagna för bedömning av skick på köks- och avloppsstammar för beslut om åtgärd (relining eller stambyte).
OVK-besiktning - Underkänd OVK.
Utebelysning - 2 gamla höga lyktstolpar tagits bort och ersatts med nya LED-pollare i trapp mot entré i Hus 11 och 15 och mellan fastigheterna.
- 2020** ● Värmestammar - inmontering av avstängningsventiler. I samband med PCB-projektet monterades nya stamventiler in på samtliga 4 värmestammar i vardera hus så att vattnet i varje värmestam för sig kan stängas av vid behov.
Buskar och häckar: Efter sakkunnigs bedömning klipptes föreningens häckar och buskar ner helt för att på sikt förtätas och få gröna friska blad igen och därmed även kunna ge ett insynsskydd för lägenheterna på markplan.
Entréportar ek - Ekportar på fram- och baksida av Hus 11 och Hus 15 slipades och oljades.
Utemöbler, klotgrill - 2 nya bord, 8 nya stolar och en klotgrill köptes in till den gemensamma uteplatsen.
Brandvarnare - I samband med PCB saneringen på balkong monterades det upp en brandvarnare i hallen i samtliga lägenheter.

- och därefter planterades det ett nytt japanskt körsbärsträd, rhododendronbuskar, lagerhägg och aroniabuskar samt varierande plantor med målsättningen att efterlikna rabatterna vid Hus 11. Nya skjutdörrspartier i glas vardagsrumsvägg mot balkong, installation av ett nytt väggelement i vardagsrum - Huvudentreprenör var Interoc Dörr och Fönster AB. VVS arbetena utfördes av Kasama AB. Sanering av PCB och asbest i vägg mot balkong - Fönster och balkongdörr byttes ut mot 2 st skjutdörrspartier i glas. Ett element bortmonterat.
- 2019** ● Uppgradering av rabatter hus 11.
Renovering av tvättstuga hus 15 - Nytt kakel, klinkers, tätskikt och golvbrunn (efter vattenskada).
- 2017** ● Nya hissar - KONE. Förlängd garantitid med 2,5 år. Garantitid: 2018-07-01 t.o.m 2025-07-01 där service och felavhjälpande är kostnadsfria.
- 2016** ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	SBC
Försäkring	Brandkontoret
Kabel-TV	Tele 2
Kodlås portar, tvättstuge- och gästlägenhetsbokning	Electrolux Professional
Revision	BoRevision
Städning	Skurgubben Städservice
Takrenovering och stambyte	Entreprenadavtal Tepac Entreprenad
snöröjning, grusning, gräsklippning, buskar	JC Miljöstäd
Trädfällning och ansning av träd	Svensk Trädservice AB
Värmesmart hus 11 (tillsammans med Brf Solnamajoren)	Norrenergi
Låssystem och nycklar	Certego

Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplanen från 2020 är fortsatt aktuell och föreningen följer kontinuerligt planen som är satt till 2040.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningens ekonomi utvecklats positivt. En betydande händelse under året var försäljningen av en (av totalt två) av föreningens hyresrätter, vilket genererade ett positivt kassaflöde om 3 483 000 SEK. Föreningen har gjort en extra amortering på föreningens lån om totalt 3,5 Mkr och som genomfördes den 27 december. Efter amorteringen uppgick föreningens totala låneskuld till 18 070 000 SEK per den 31 december. Denna extra amortering bidrar till minskade räntekostnader och stärker föreningens finansiella ställning.

Föreningen har fortsatt att förvalta sina resurser ansvarsfullt genom att aktivt jämföra bankräntor, analysera och förhandla med olika leverantörer samt identifiera kostnadseffektiva lösningar för underhåll. Genom dessa åtgärder strävar föreningen efter att säkerställa bästa möjliga ekonomiska förutsättningar för medlemmarna. Föreningen följer även kontinuerligt nyheterna på både global och nationell nivå för att kunna fatta välgrundade beslut gällande räntestategier, exempelvis om räntor ska bindas eller inte.

Under 2024 kom även uthyrningen av gästlägenheterna igång ordentligt. Trots att intäkterna från denna verksamhet är relativt små, så ackumuleras de över tid, vilket ytterligare bidrar till föreningens ekonomi.

Föreningen fortsätter att arbeta med en långsiktig strategi för att säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling och bibehålla en god boendemiljö för samtliga medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 120 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 601 849	4 446 133	3 367 349	3 424 786
Resultat efter fin. poster	-1 219 242	731 050	-531 181	-60 198
Soliditet (%)	79	71	97	99
Yttre fond	1 112 098	683 098	627 193	312 000
Taxeringsvärde	143 000 000	143 000 000	143 000 000	164 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	695	694	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	97,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 871	2 213	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 771	2 137	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	134	258	127	156
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	27	33	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	124	111	123
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	9	8	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	182	160	153	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,04	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,13	3,19	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Anledningen till 2024 års negativa resultat om -1 219 242 kr är följande:
Vi har haft underhåll på fönstren om 360 000 kr och lite andra reparationer på fastigheten och där vi kommer att ianspråkta underhållsfonden.
Vi råkade ut för tre oförutsedda fukt och vattenskador där fuktskadan inträffade pga felkonstruktion av vägg i sovrum (efter en tidigare vattenskada) i en av föreningens marklägenheter där kostnaderna total landade på 250 310 kr.
Avskrivningarna uppgår till 1 730 868. Om man tar bort avskrivningarna mot resultatet har vi ett positivt kassaflöde om ca 500 000 kr.
Vi arbetar med vår ekonomiska prognos och kommer vid behov att höja avgifterna. Vi höjde avgifterna med 37% år 2023 inför stambytet. Vi har också en hyresrätt (3:a) kvar och som vid tillbakalämnande kommer att läggas ut till försäljning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	49 906 516	-	528 523	50 435 039
Upplåtelseavgifter	27 963 196	-	2 996 477	30 959 673
Fond, yttre underhåll	683 098	-	429 000	1 112 098
Balanserat resultat	-7 924 576	731 050	-429 000	-7 622 526
Årets resultat	731 050	-731 050	-1 219 242	-1 219 242
Eget kapital	71 359 284	0	2 305 758	73 665 041

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 193 526
Årets resultat	-1 219 242
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-429 000
Totalt	-8 841 769
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	360 012
Balanseras i ny räkning	-8 481 756

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 601 849	4 446 133
Övriga rörelseintäkter	3	251 672	30 892
Summa rörelseintäkter		4 853 521	4 477 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 118 685	-2 189 832
Övriga externa kostnader	9	-225 671	-171 718
Personalkostnader	10	-228 202	-204 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 730 868	-953 265
Summa rörelsekostnader		-5 303 425	-3 519 590
RÖRELSERESULTAT		-449 905	957 435
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 680	60 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-806 018	-286 560
Summa finansiella poster		-769 338	-226 386
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 219 242	731 050
ÅRETS RESULTAT		-1 219 242	731 050

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	91 498 912	93 203 020
Markanläggningar	13	274 562	299 258
Maskiner och inventarier	14	25 035	27 099
Summa materiella anläggningstillgångar		91 798 509	93 529 377
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 798 509	93 529 377
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 425	19 886
Övriga fordringar	16	1 073 845	6 696 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	22 057	97 334
Summa kortfristiga fordringar		1 128 327	6 813 316
Kassa och bank			
Kassa och bank		591	0
Summa kassa och bank		591	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 128 918	6 813 316
SUMMA TILLGÅNGAR		92 927 426	100 342 692

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 394 712	77 869 712
Fond för yttre underhåll		1 112 098	683 098
Summa bundet eget kapital		82 506 810	78 552 810
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 622 526	-7 924 576
Årets resultat		-1 219 242	731 050
Summa ansamlad förlust		-8 841 769	-7 193 526
SUMMA EGET KAPITAL		73 665 041	71 359 284
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	18 070 000	13 930 000
Leverantörsskulder		208 269	13 896 111
Skatteskulder		12 830	9 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	971 286	1 148 157
Summa kortfristiga skulder		19 262 385	28 983 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 927 426	100 342 692

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-449 905	957 435
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 730 868	953 265
	1 280 963	1 910 700
Erhållen ränta	36 680	60 175
Erlagd ränta	-797 632	-150 941
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	520 012	1 819 934
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	58 132	90 921
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 869 409	12 945 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 291 266	14 856 396
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-34 829 849
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-34 829 849
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 525 000	0
Upptagna lån	8 000 000	14 000 000
Amortering av lån	-3 860 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 665 000	13 930 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 626 266	-6 043 453
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 620 619	12 664 071
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	994 353	6 620 619

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Överstelöjtnanten 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	3,33 %
Byggnad	1,23 - 20 %
Markanläggningar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 374 206	4 369 932
Årsavgifter - bortfall	-21 365	0
Hysesintäkter bostäder	173 608	88 092
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-22 023
Övernattnings-/gästlägenhet	34 350	0
Påminnelseavgift	360	360
Pantsättningsavgift	11 985	5 775
Överlåtelseavgift	11 224	3 939
Administrativ avgift	1 470	0
Vidarefakturerade kostnader	16 011	0
Öres- och kronutjämning	-0	58
Summa	4 601 849	4 446 133

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	197 235	-8 308
Försäkringsersättning	54 437	39 200
Summa	251 672	30 892

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	67 114	64 374
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	11 670
Fastighetsskötsel gård enl avtal	126 117	105 100
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	57 585	66 623
Städning enligt avtal	79 337	13 952
Hissbesiktning	2 958	6 873
Myndighetstillsyn	19 748	0
Gårdkostnader	2 693	1 175
Gemensamma utrymmen	37 653	0
Snöröjning/sandning	21 070	50 566
Serviceavtal	18 076	11 850
Förbrukningsmaterial	7 124	670
Summa	439 474	332 853

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	173 526	3 875
Tvättstuga	67 563	12 597
Dörrar och lås/porttele	23 635	18 016
VVS	40 414	49 055
Värmeanläggning/undercentral	14 096	0
Ventilation	22 914	12 221
Elinstallationer	15 766	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	921
Hissar	0	146 827
Fönster	66 165	0
Mark/gård/utemiljö	7 617	0
Vattenskada	250 310	77 020
Skador/klotter/skadegörelse	0	45 141
Summa	682 006	365 673

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	183 423	0
Värmeanläggning	11 176	0
Fönster	165 413	0
Summa	360 012	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	215 642	176 085
Uppvärmning	821 974	808 181
Vatten	148 308	65 634
Sophämtning/renhållning	155 949	136 253
Grovsopor	5 228	0
Summa	1 347 100	1 186 153

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	83 479	87 785
Kabel-TV	18 750	24 962
Bredband	41 163	49 396
Fastighetsskatt	146 700	143 010
Summa	290 092	305 153

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 583	1 645
Tele- och datakommunikation	2 751	4 248
Juridiska åtgärder	7 375	0
Inkassokostnader	757	1 073
Revisionsarvoden extern revisor	30 625	21 250
Styrelseomkostnader	0	220
Fritids och trivselkostnader	921	0
Föreningskostnader	14 949	759
Förvaltningsarvode enl avtal	107 920	105 260
Överlåtelsekostnad	12 036	9 189
Pantsättningskostnad	17 200	9 457
Övriga förvaltningsarvoden	5 885	0
Korttidsinventarier	9 423	3 126
Administration	7 361	4 218
Konsultkostnader	5 886	11 273
Summa	225 671	171 718

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	175 500	160 500
Arbetsgivaravgifter	52 702	44 275
Summa	228 202	204 775

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	805 946	286 482
Dröjsmålsränta	72	63
Övriga räntekostnader	0	15
Summa	806 018	286 560

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 354 742	69 978 698
Omklass från pågående arbete	0	36 869 912
Årets utrangering	0	-1 493 868
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 354 742	105 354 742
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 151 722	-12 719 085
Årets avskrivning	-1 704 108	-951 201
Årets utrangering	0	1 493 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 855 830	-12 151 722
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 498 912	93 203 020
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 195 897</i>	<i>20 195 897</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
Summa	143 000 000	143 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 059 829	1 059 829
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 059 829	1 059 829
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-760 571	-735 875
Årets avskrivning	-24 696	-24 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-785 267	-760 571
Utgående restvärde enligt plan	274 562	299 258

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	480 894	480 894
Utgående anskaffningsvärde	480 894	480 894
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-453 795	-451 731
Avskrivningar	-2 064	-2 064
Utgående avskrivning	-455 859	-453 795
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 035	27 099

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	2 040 063
Takprojekt	0	90 125
Stambyte	0	34 244 006
PCB projekt (2020)	0	495 718
Färdigställt under året	0	-36 869 912
Vid årets slut	0	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	80 083	75 477
Transaktionskonto	535 021	1 587 041
Borgo räntekonto	458 741	5 033 577
Summa	1 073 845	6 696 096

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	7 593	91 072
Förutbet kabel-TV	6 231	6 262
Förutbet bredband	8 233	0
Summa	22 057	97 334

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-10-07	3,41 %	3 360 000	7 000 000
Nordea	2025-10-24	3,33 %	7 920 000	
Nordea	2025-10-29	3,25 %	6 790 000	6 930 000
Summa			18 070 000	13 930 000
Varav kortfristig del			18 070 000	13 930 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 870 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	489	234 503
Uppl kostn el	18 236	17 387
Uppl kostnad Värme	169 598	168 327
Uppl kostnad Extern revisor	19 375	19 375
Uppl kostn räntor	144 005	135 619
Uppl kostn vatten	18 644	0
Uppl kostnad arvoden	171 500	156 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	53 885	49 172
Förutbet hyror/avgifter	375 554	367 274
Summa	971 286	1 148 157

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 769 000	25 769 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Nina Birgitta Ebkar
Ordförande

Angela Ebba Erika Lövgren Greberg
Styrelseledamot

Anja Nousiainen Hult
Styrelseledamot

Fredrik Strömberg
Styrelseledamot

Sami Al-Zubaydy
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 10:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 10:43

DOCUMENT ID:

BkNI6oHPIgg

ENVELOPE ID:

SkgpjSwxgx-BkNI6oHPIgg

DOCUMENT NAME:

Brf Överstelöjtnanten 1, 769604-4341 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SAMI AL-ZUBAYDY sam_36@live.se	Signed Authenticated	06.05.2025 10:50 06.05.2025 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.217.200
2. Fredrik Strömberg fredrik.eu.stromberg@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 10:53 06.05.2025 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.51.199
3. ANGELA EBBA ERIKA LÖVGREN GR EBERG angela.lofgren.greberg@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 12:32 06.05.2025 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.64.226
4. Nina Birgitta Ebkar nina.ebkar@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:15 06.05.2025 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.222.170
5. ANJA NOUSIAINEN HULT anja.n.hult@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:53 06.05.2025 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.60
6. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevi sion.se	Signed Authenticated	08.05.2025 10:36 08.05.2025 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Överstelöjtnanten 1, org.nr. 769604-4341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Överstelöjtnanten 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Överstelöjtnanten 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 10:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 10:43

DOCUMENT ID:

ry-gpsrwlle

ENVELOPE ID:

rJexajBPgll-ry-gpsrwlle

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Överstelöjtnanten 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS HOLMAN	 Signed	08.05.2025 10:35	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	08.05.2025 10:35	Low	IP: 213.88.193.73

* 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