

Årsredovisning

för

Brf Krukan 2

769603-6941

Räkenskapsåret

2024

Stad SW
1/3

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 28 oktober 1998 och registrerades vid Bolagsverket den 16 december samma år. År 2001 förvärvades fastigheten Solna Urnan 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rättigheter i föreningen till följd av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt respektive lokalrätt.

Förvaltning

I styrelsens uppdrag ingår att planera reparationer, underhåll och förvaltning av fastigheten samt tillse att ekonomin är god. Med årsavgifter ska medlemmarna finansiera aktuella och kommande utgifter och därför ska styrelsen årligen upprätta en budget som grund för avgifternas storlek. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske enligt stadgarna och därutöver med ledning av plan för det långsiktiga underhållet.

Styrelse

Ingemar Billström	Ordförande
Helen Tvrtkovic-Almström	Ledamot
Annelie Odén	Ledamot
Marcus Johnsson	Suppleant
Fanny Hallinge	Suppleant

Styrelsen har avhållit 9 protokollförda möten under året.

Förtroendevald revisor

Olle Wahlström	Ordinarie
Richard Lan	Suppleant

Stämman

Ordinarie stämman hölls den 21 maj 2024.

Skötsel

Ekonomisk förvaltning

Ekerö Redovisningsbyrå AB

Teknisk förvaltning

LEDA Fastighetsservice AB

Trädgård och markanläggningar

Svensk Trädgårdsservice AB

Städning

Antilop Städ & Byggservice AB

AD
JB
OW
JL

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

Fastigheten

Huset, vars byggnadsår är 1967, innefattar 21 bostadslägenheter och 1 lokal. Bostads- och lokalyta utgör 1 682,2 respektive 215,3 kvm. Huset är försäkrat till fullvärde hos Gjensidige Forsäkring ASA, Norge, Svensk filial.

Taxeringsvärde 2023 för byggnad och mark var 20 938 000 respektive 17 926 000 kronor.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året har styrelsen godkänt två överlåtelser. Ett medlemsärende har föranlett fortsatt konsultation av Fastighetsägarnas jurist.

En omfattande vattenskada inträffade under hösten i samband med renovering i en lägenhet.

Ett sopkärl anskaffades för matavfall. Tänkbara arrangemang för hantering av fler kategorier avfall för återvinning har studerats. Inga åtgärder kommer dock att vidtas förrän det blir obligatoriskt, speciellt som placering av flera kärl kan interferera med kommande renoveringsarbeten.

Underhåll

I början av året bestämdes inriktningen för de större underhållsprojekten, vilket innebär att fönsterbyte skulle ske snarast och balkongrenovering närmast. Därefter bedöms vilka åtgärder som kan vara aktuella för fasaderna.

I linje har fönsterbyte därmed varit i fokus. Med hjälp av konsult från Fastighetsägarna har upphandling genomförts och avtal har tecknats med Projektfönster AB. Utseendemässigt skall de nya fönstren vara lika de nuvarande. Egenskaperna avseende ljud- och värmeisolering blir klart bättre.

Projektfönster AB är ett mindre företag baserat i Örnsköldsvik. Man har bland annat Trafikverket som stor kund. Planen var att byte skulle ske under hösten 2024. Handläggningen av bygglov har dock medfört att planen har fått ändras till våren 2025.

Övrigt

För att sänka kostnaderna anpassades sophämtningen till det minskade behovet under sommarperioden.

Ekonomi

På grund av inflationen och höga räntor höjdes avgiften med 5% den 1 juli 2024. Föreningens tillgångar har placerats på sparkonto, vilket i någon mån kompenserat för höjd ränta på lånet. Pågående fönsterprojekt kommer att finansieras med egna medel och bokföras som investering. För att möjliggöra detta gjordes en förändring i redovisningsmodellen avseende avskrivningar inför bokslutet 2023.

Avskrivningskostnaderna kommer att öka och höjd måste tas för framtida större projekt. Styrelsen har därmed beslutat om en avgiftshöjning med 10% från andra kvartalet 2025 för att säkerställa en god ekonomi framöver.

SW
JB
AD

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

Flerårsöversikt	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	624	536	501	471
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	72%	69%	70%	69%
Skuldsättning / m ²	2 200	2 200	2 200	2 200
Sparande / m ²	189	103	146	91
Energikostnad / m ²	246	222	210	207
Räntekänslighet / m ²	4%	4%	4%	5%

Definition av nyckeltal:

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter

Skuldsättning / m²:

Sparande / m²

Räntekänslighet

Energikostnad / m²:

Årsavgifter/yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter/totala rörelseintäkter

Räntebärande skulder/yta upplåten med bostadsrätt

Justerat resultat*/yta upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder/årsavgifter

Kostnader för värme, el och vatten/yta upplåten med bostadsrätt.

*) Justerat resultat = Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Förändring eget kapital	<u>Insatskapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	7 178 610	1 282 999	359 933	-166 444
Disposition av föregående års resultat:				
Omföring till balanserat resultat		116 592	-283 036	166 444
Årets resultat				57 829
Belopp vid årets utgång	7 178 610	1 399 591	76 898	57 829

SW
JB
A.D.
S.D.

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

Förslag till resultatdisposition**2024-12-31**

Förslag till behandling av föreningens resultat

balanserat resultat	76 898
årets resultat	<u>57 829</u>
Totalt	134 726

Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat disponeras enligt nedan

avsättning till fond för yttre underhåll	116 592
överföring till balanserat resultat	<u>18 134</u>
Totalt	134 726

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

SW
JB
A.O
H.A

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- uppglysningar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 453 228	1 271 328
Övriga rörelseintäkter		1 433	29 078
Rörelseintäkter		1 454 661	1 300 406
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-842 511	-772 847
Övriga rörelsekostnader		-	-57 624
Övriga externa kostnader	4	-230 264	-284 252
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-259 473	-282 528
Summa rörelsekostnader		-1 332 248	-1 397 251
Rörelseresultat		122 413	-96 845
Finansiella poster			
Ränteintäkter från omsättningstillgångar		95 321	76 833
Skattefria ränteintäkter		32	388
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar		-	-6 997
Värdereglering av kortfristiga placeringar		-	-
Återföringar av nedskrivningar av kortfristiga placeringar		-	10 682
Räntekostnader och liknande kostnader		-159 938	-150 505
Summa finansiella poster		-64 585	-69 599
Årets resultat		57 829	-166 444

OW A.O.
J.B.
J.B.

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	9 242 309	9 480 829
Pågående nyanläggningar		85 314	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	43 178	64 132
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 370 801</u>	<u>9 544 961</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		9 370 801	9 544 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar medlemmar, årsavgifter		250 738	10 501
Övriga fordringar		60 633	59 180
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		32 853	33 757
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>344 224</u>	<u>103 438</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 378 126	3 269 220
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 378 126</u>	<u>3 269 220</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		3 722 350	3 372 658
Summa tillgångar		13 093 151	12 917 619

ow
JB
P.O.
[Signature]

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		7 178 610	7 178 610
Fond för yttre underhåll		1 399 591	1 282 999
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 578 201	8 461 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		76 898	359 933
Årets resultat		57 829	-166 444
<i>Summa fritt eget kapital</i>		134 726	193 489
<i>Summa eget kapital</i>		8 712 927	8 655 098
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 700 000	3 700 000
Deposition	8	78 148	78 148
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 778 148	3 778 148
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 607	176 152
Skatteskulder		104 879	102 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	435 590	205 673
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		602 076	484 373
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		13 093 151	12 917 619

OW A.O.
JB

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

Kassaflödesanalys	2024-01-01	2023-01-01
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Intäkter	1 454 661	1 300 406
Summa intäkter	1 454 661	1 300 406
Driftskostnader	-842 511	-772 847
Förvaltnings- och externa kostnader	-230 264	-284 252
Personalkostnader	-	-
Ränteintäkter	95 353	87 904
Räntekostnader	-159 938	-157 502
Extra ordinära intäkter	-	-
Extra ordinära kostnader	-	-57 624
Summa kostnader	-1 137 360	-1 184 321
Likviditet från resultatet	317 301	116 085
Kundfordringar	-240 237	203 512
Övriga kortfristiga fordringar	-548	306 258
Leverantörsskulder	-114 545	135 391
Övriga kortfristiga skulder	232 249	-647 548
Likviditet från rörelsekapitalet	-123 081	-2 387
Akkumulerad likviditet från rörelsen	194 220	113 698
Nettoinvesteringar	-85 314	-14 340
Nettoförändring långfristiga lån	-	-
Nettoförändring eget kapital	-	-
Likviditet från investeringar och lån	-85 314	-14 340
Akkumulerad likviditetsförändring	108 906	99 358
Ingående likvida medel	3 269 220	3 169 863
Förändring under året	108 906	99 357
Utgående likvida medel	3 378 126	3 269 220

ow
JTB
A.O
JTB

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Avskrivningar

Avskrivning sker genom komponentavskrivning över varje komponents beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Komponenter	% av anskaffningsvärde byggnad	Avskrivningar år
Stammar	2,00%	76
El	1,00%	76
Fasad	3,00%	71
Fönster	1,00%	58
Tak	1,00%	66
Hiss	1,00%	56
Ventilation	2,50%	76
Balkonger	1,00%	66
Övrigt stomme	87,50%	106
Markanläggningar		20
Maskiner och andra tekniska anläggningar		10
Inventarier, verktyg och installationer		5

Not 2. Nettoomsättning

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Årsavgifter	1 049 925	901 098
Parkeringsavgifter	51 700	39 300
Hyra, lokal	351 603	330 930
Totalt	1 453 228	1 271 328

Not 3. Driftskostnader

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Elkostnader	56 314	57 792
Uppvärmning	291 751	276 788
Vatten och avlopp	65 861	39 629
Snöröjning	4 957	21 081
Renhållning och städning	22 631	33 506
Sop- och returhämtning	43 625	36 432
Trädgårdsskötsel	41 038	52 508
Reparation och underhåll byggnad	126 398	32 293

gw
9/3 2024

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

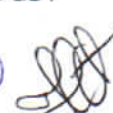
Reparation och underhåll ventilationsanläggning	-	-
Reparation och underhåll hiss	4 025	43 251
Reparation och underhåll avlopp	-	-
Reparation och underhåll övrigt	-	-
Försäkringspremier	84 706	77 104
Fastighetsskötsel	38 500	38 845
Kabel-tv	4 384	4 158
Övriga fastighetskostnader	5 451	7 451
Fastighetsavgift/-skatt	52 870	52 009
Totalt	842 511	772 847

Not 4. Övriga externa kostnader	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Programvaror	5 324	5 984
Mat och dryck medlemssammankomster	9 614	2 035
Tele och post	-	-
Redovisningstjänster	64 265	62 285
Konsultarvoden	141 210	204 125
Bankkostnader	3 370	3 293
Tillsynsavgifter myndigheter	-	-
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Övriga externa kostnader	800	800
Totalt	230 264	284 252

Not 5. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader	232 895	248 345
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 625	5 625
Inventarier och verktyg	20 953	22 355
Installationer	-	6 203
Summa	259 473	282 528

Not 6. Byggnader och mark	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	7 926 359	7 307 316
Mark	3 326 678	3 326 678
Anslutningsavgifter	112 500	112 500
Årets utrangering	-	-73 073
Årets anskaffningar	-	692 116
	11 365 537	11 365 537





Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 777 833	-1 544 937
Anslutningsavgifter	-106 875	-101 250
Årets utrangering	-	15 449

Årets avskrivningar enligt plan

Byggnader	-232 895	-248 345
Anslutningsavgifter	-5 625	-5 625
	-2 123 228	-1 884 708

Redovisat värde vid årets slut**9 242 309 9 480 829**

Taxeringsvärde:

Byggnader	20 938 000	20 938 000
Mark	17 926 000	17 926 000
Totalt	38 864 000	38 864 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad.

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer**2024-12-31****2023-12-31**

Ackumulerade anskaffningsvärden:

<i>Vid årets början</i>	724 714	652 750
<i>Årets anskaffningar</i>	-	71 964
<i>Vid årets slut</i>	724 714	724 714

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

<i>Vid årets början</i>	-660 583	-632 025
<i>Årets avskrivningar</i>	-20 953	-28 558
<i>Vid årets slut</i>	-681 536	-660 583

Redovisat värde vid årets slut**43 178 64 132****Not 8. Långfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31***Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen*

Skulder till kreditinstitut	3 700 000	3 700 000
Hysesdeposition	78 148	78 148
Summa	3 778 148	3 778 148

Årsredovisning 2024-01-01 -- 2024-12-31

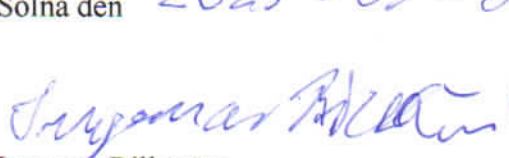
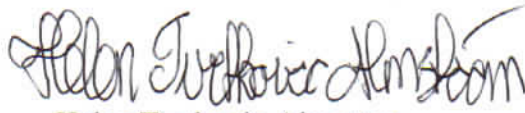
<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Belopp</u>
Swedbank	3,09%	2025-02-28	3 700 000

Not 9. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda intäkter	367 788	109 221
Upplupna kostnader	67 802	96 452
Summa	435 590	205 673

Not 10. Ställda säkerheter	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	3 700 000	3 700 000
Summa ställda säkerheter	3 700 000	3 700 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Solna den 2025-05-05

 Ingemar Billström Ordförande	 Annelie Odén	 Helen Tvrtkovic-Almström
--	---	---

Min revisionsberättelse har lämnats den


Olle Wahlström
Förtroendevald revisor