

Årsredovisning
för
BRF Ädelman mindre nr 18

716419-2168

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Ädelman mindre nr 18 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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Ädelman Mindre 18.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastighetens taxeringsvärde är 78 131 000 kr (föregående år 78 131 000 kr).

Bostäder och lokaler:

Antal	Typ	Yta (m ²)
18	medlemslägenheter	1 283
2	lokaler	165
Totalt		1 448

Årsmötet har ägt rum den 27 maj 2024.

Sammansättningen av styrelsen efter stämman den 27 maj 2024 är enligt följande:

Lars Larsson	Ordförande	vald tom 2026
Gunnar Friberg	Ledamot	vald tom 2025
Lena Sjöström	Ledamot	vald tom 2025
Maria Cappelén	Ledamot	vald tom 2025
Christel Naeslund	Ledamot	vald tom 2026

Helen Bigun	Suppleant	vald tom 2025
Karolina Burmeister	Suppleant	vald tom 2025

Valberedning	
Kicki Nordlöf-Eek	Sammanställande

My Bolin, Balansen HB	Auktoriserad revisor
Balansen HB	Revisorssuppleant.

BÅ Fastighetskonsult AB, Pierre Åman, har ansvarat för föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning. Vid samtliga styrelsemöten har P. Åman varit närvarande och informerat styrelsen om fastighetens status avseende ekonomi och teknisk förvaltning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Föreningen har också en styrelseansvarsförsäkring.

Tidigare utfört underhåll:

År	Utfört underhåll
2002	Fasadrenovering mot gatan
2012	Ny fjärrvärmecentral
2017	Bytt stamventiler och radiatorventiler
2020	Energideklaration
2022	Butiksfönster och port oljades
2023	OVK

Aktuella avtal:

Leverantör	Avtal
BÅ fastighetskonsult AB	Teknisk förvaltning
BÅ fastighetskonsult AB	Ekonomisk förvaltning
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Vattenfall/Ellevio	El
Stockholm vatten	Vatten
Riddarpoolen AB	Städning
Saltsjöstaden Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Ownit + Telenor	Bredband + TV
Brandkontoret	Försäkring
St Eriks Hiss	Hissar

Lokaler

Hyresgäst	Löptid
Boutique Syateljé Shamoon	2026-12-31
Fredegårds Fastighets AB	2025-09-30

Väsentliga händelser under verksamhetsåret och kommande verksamhetsår

Under 2024 har fastighetens ventilation rengjorts.

Råttbekämpning i källaren har utförts genom att täta rör under grunden samt byta ut golvbrunnar.

Omfattande renovering av kungsaltanen har diskuterats och planeras till 2025.

Föreningen planerar ingen höjning av avgifterna 2025.

Föreningen hade stämma angående kapitaltillskott under 2024. Stämman godkände kapitaltillskottet men en medlem röstade nej. Stämmobeslutet prövas i hyresnämnden under första kvartalet 2025.

Medlemsinformation

Under 2024 har inga lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Antal medlemmar vid årets ingång: 21 st

Tillkommande medlemmar under året: 0 st

Avgående medlemmar under året: 0 st

Antal medlemmar vid årets utgång: 21 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 457	1 389	1 207	1 155
Resultat efter finansiella poster	161	-133	-331	89
Soliditet, %	75	74	74	75
Skuldsättning/total kvm	2 636	2 654	2 668	2 683
Skuldsättning/kvm bostadsrätt	2 975	2 995	3 011	3 028
Sparande/total kvm	301	172	234	262
Räntekänslighet	5	5	5	6
Energikostnad/tot kvm	207	194	195	150
Årsavg/kvm bostadsrätt	657,0	627,0	556,0	543,0
Årsavgift i % av totala rörelseintäkter	58	58	50	56

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 572 504	145 045	-1 686 757	-133 126	12 897 666
Avsättning till yttre fond		46 248	-46 248		0
Uttag från yttre fond		-54 301	54 301		0
Disposition av föregående års resultat:			-133 126	133 126	0
Årets resultat				161 157	161 157
Belopp vid årets utgång	14 572 504	136 992	-1 811 830	161 157	13 058 823

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 811 830
årets vinst	161 157
	-1 650 673

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	46 248
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-8 056
i ny räkning överföres	-1 688 865
	-1 650 673

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 456 783	1 388 727
Övriga intäkter	3	0	6 531
		1 456 783	1 395 258
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-751 379	-970 004
Övriga externa kostnader	5	-215 446	-244 859
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-150 555	-150 547
		-1 117 380	-1 365 410
Rörelseresultat		339 403	29 848
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 302	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 548	-163 040
		-178 246	-162 974
Resultat efter finansiella poster		161 157	-133 126
Resultat före skatt		161 157	-133 126
Årets resultat		161 157	-133 126

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 276 853	16 420 365
Inventarier, verktyg och installationer	7	11 740	18 783
		16 288 593	16 439 148
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 827	1 827
		1 827	1 827
Summa anläggningstillgångar		16 290 420	16 440 975
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		118	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	97 832	88 200
		97 950	88 275
<i>Kassa och bank</i>	10	1 036 180	911 775
Summa omsättningstillgångar		1 134 130	1 000 050
SUMMA TILLGÅNGAR		17 424 550	17 441 025

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 572 504	14 572 504
Fond för yttre underhåll		136 992	145 045
		14 709 496	14 717 549
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 811 830	-1 686 757
Årets resultat		161 157	-133 126
		-1 650 673	-1 819 883
Summa eget kapital		13 058 823	12 897 666
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	11	23 500	23 500
Summa långfristiga skulder		23 500	23 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 817 228	3 842 796
Leverantörsskulder		109 174	94 354
Aktuella skatteskulder		4 573	3 857
Övriga skulder		24 534	32 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	386 718	546 100
Summa kortfristiga skulder		4 342 227	4 519 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 424 550	17 441 025

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		339 403	29 848
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		150 555	150 547
Erhållen ränta		2 302	66
Erlagd ränta		-187 450	-134 212
Betald inkomstskatt		716	1 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		305 526	47 509
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 675	288 775
Förändring av leverantörsskulder		14 820	-157 857
Förändring av kortfristiga skulder		-160 698	168 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten		149 973	346 897
Finansieringsverksamheten			
Erhållen deposition		0	23 500
Amortering av låneskulder		-25 568	-20 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 568	3 371
Årets kassaflöde		124 405	350 268
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		911 775	561 507
Likvida medel vid årets slut		1 036 180	911 775

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Byggnader	130 år
Förbättringsarbeten byggnad	25-50 år
Inventarier	5 år
Installationer	10 år

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen förvärvade sin fastighet genom köp av ett fastighetsbolag innehållande föreningens fastighet Ädelman Mindre nr 18, för 15 416 000 kronor. Detta är redovisat enligt RedU9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som vid förvärvet översteg det skattemässiga värdet med 13 286 820 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen redovisar enligt BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag redovisas ingen uppskjuten skatteskuld.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättning/total kvm

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning/kvm bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande/total kvm

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) dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet, avgifter bostadsrätter

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/total kvm

Kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavg/kvm bostadsrätt

Årsavgifterna dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Avgifter	844 176	808 673
Hyror lokaler	605 213	573 463
Uthyrningslägenhet	7 394	6 592
	1 456 783	1 388 728

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	6 531
	0	6 531

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt avtal	41 694	43 700
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 007	25 344
Städning enligt avtal	36 640	35 957
Snöröjning	8 858	9 213
Hiss-tillsyn enligt avtal	11 475	7 835
Hiss-tillsyn utöver avtal	2 488	0
Sotning	8 500	0
	131 662	122 049

Reparationer		
Reparation och underhåll	34 149	98 310
Stambyte och övr VVS-arbete	14 709	198 156
Ventilation och värme	83 003	88 205
	131 861	384 671
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie fastighet	38 580	35 197
Kabel-TV	25 496	23 952
Fastighetsskatt	70 650	69 912
Övriga fastighetskostnader	0	923
	134 726	129 984
Taxebundna kostnader		
El	27 959	29 873
Fjärrvärme	221 538	213 505
Vatten och avlopp	49 526	37 097
Sophämtning	24 501	27 919
Återvinning och övrigt avfall	29 606	24 906
	353 130	333 300
Totalt	751 379	970 004
Not 5 Övriga externa kostnader		
	2024	2023
Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	18 549	24 000
Förvaltningsarvoden-fastigheten	133 786	131 908
Byggledning	0	17 858
Bredbandskostnader	38 300	39 060
Förbrukningsmaterial	11 688	5 551
Div övriga kostnader	13 123	26 482
Summa	215 446	244 859

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 671 083	19 671 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 671 083	19 671 083
Ingående avskrivningar	-3 250 718	-3 107 213
Årets avskrivningar	-143 512	-143 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 394 230	-3 250 718
Utgående redovisat värde	16 276 853	16 420 365
Taxeringsvärden byggnader	20 715 000	20 715 000
Taxeringsvärden mark	57 416 000	57 416 000
	78 131 000	78 131 000
Bokfört värde byggnader	9 524 390	9 667 902
Bokfört värde mark	6 752 463	6 752 463
	16 276 853	16 420 365

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 809	162 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 809	162 809
Ingående avskrivningar	-144 026	-136 984
Årets avskrivningar	-7 043	-7 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-151 069	-144 026
Utgående redovisat värde	11 740	18 783

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 827	1 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 827	1 827
Utgående redovisat värde	1 827	1 827

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	41 237	38 580
Förutbetald kostnad BÅ Fastighetskonsult	33 406	35 116
Övriga förutbetalda kostnader	23 189	14 504
	97 832	88 200

Not 10 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	200 000	200 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,14	2025-01-02	2 017 744	2 039 500
Stadshypotek	3,39	2025-04-01	373 748	377 560
Stadshypotek	3,92	2025-02-13	1 425 736	1 425 736
			3 817 228	3 842 796
Kortfristig del av långfristig skuld			3 817 228	3 842 796

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 100 000	5 100 000
	5 100 000	5 100 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	292 545	300 196
Upplupen fjärrvärme	29 238	30 851
Upplupen kostnad el	2 313	1 325
Upplupen kostnad sophantering	3 796	5 906
Upplupen kostnad vattenförbrukning	7 969	5 782
Upplupen ränta banklån	27 717	34 619
Upplupen kostnad revision	20 000	20 000
Upplupna renoveringskostnader	0	146 498
Övriga upplupna kostnader	3 140	923
	386 718	546 100

Underskriven den dag som framgår av respektive elektroniska underskrift

Lars Larsson
Ordförande

Lena Sjöström

Maria Cappelén

Gunnar Friberg

Christel Naeslund

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

My Bolin
Auktoriserad revisor