

Årsredovisning
för
BRF Veterinären nr 2

702002-5172

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Veterinären nr 2 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 som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är skuldfri.

Fastigheten

Föreningens fastighet Veterinären 2 byggdes 1967 och har värdeår 1967. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3569 kvm varav 2847 kvm utgör lägenhetsyta och 722 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 742 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastighetens taxeringsvärde är 181 600 000 kr (föregående år 181 600 000 kr).

Fastigheten består av 17 st medlemslägenheter. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler och 20 st garageplatser varav 18 är kopplade till en bostadsrätt.

Under året har det gjorts två lägenhetsöverlåtelser.

Antal medlemmar vid årets ingång: 18 st

Tillkommande medlemmar under året: 3 st

Avgående medlemmar under året: 2 st

Antal medlemmar vid årets utgång: 19 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Skeppsholmen Fastighetsmäkleri	424 m2	2029-06-30
Skeppsholmen Fastighetsmäkleri	298 m2	2029-06-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Teknisk status

År	Utfört underhåll
2017	Ny fjärrvärmecentral
2020	Energideklaration
2022	OVK
2024	Stambyte Skeppsholmens lokaler samt källare
2024	Modernisering belysning i trapphus
2024	Nytt porttelefonsystem
2024	Ytterport bytt

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	BÅ fastighetskonsult AB
Ekonomisk förvaltning	BÅ fastighetskonsult AB
Fjärrvärme	Exergi
El	Vattenfall/Ellevio
Vatten	Stockholm vatten
Städning	Helgeborgs Städ AB
Fastighetsskötsel	Saltsjöstaden Förvaltning AB
Bredband + TV	Tele 2
Försäkring	Brandkontoret
Hissar	Hissen AB

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Carl Zetterberg	ordförande
Hans-Olov Möller	ledamot
Hans Danielsson	ledamot
Thomas Kallus	suppleant (avliden)
Annika Sandström	suppleant (efterträtt Thomas Kallus)

Revisor har varit Anna-Beth Nissvandt med Carin Wegelius som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2024.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En anonym anmälan har sänts till Byggnadsnämnden om ljudfällan på gården som saknat bygglov. Föreningen har retroaktivt sökt om bygglov och den totala kostnaden inkl upprättande av ritningar uppgår till 59 186 kronor.
- Ytterporten har bytts
- Modernisering belysning i trapphus
- Stambyte Skeppsholmens lokaler samt källare
- Nytt porttelefonsystem

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 854	2 894	2 628	2 327
Resultat efter finansiella poster	488	305	317	504
Soliditet, %	91	88	87	90
Skuldsättning/tot kvm	0	0	0	0
Skuldsättning/kvm bostadsrätt	0	0	0	0
Sparande/total kvm	373	419	278	296
Räntekänslighet	0	0	0	0
Energikostnad/tot kvm	202	212	190	194
Årsavg/kvm bostadsrätt	224,0	224,0	224,0	209,0
Årsavgifter/tot rörelseintäkter, %	22	22	23	26

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Dispositions- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 270 480	83 552	1 421 368	3 960 012	305 395	13 040 807
Avs till fond för yttre underhåll		20 888		-20 888		0
Disposition av föregående års resultat:				305 395	-305 395	0
Årets resultat					487 756	487 756
Belopp vid årets utgång	7 270 480	104 440	1 421 368	4 244 519	487 756	13 528 563

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 244 519
årets vinst	487 756
	4 732 275
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	20 888
i ny räkning överföres	4 711 387
	4 732 275

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	2 853 643	2 893 640
Övriga intäkter	3	0	23 868
		2 853 643	2 917 508
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 997 216	-2 168 152
Övriga externa kostnader	5	-207 089	-236 992
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-218 630	-275 330
		-2 422 935	-2 680 474
Rörelseresultat		430 708	237 034
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	8 520	8 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 718	61 645
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 189	-1 283
		57 049	68 362
Resultat efter finansiella poster		487 757	305 396
Resultat före skatt		487 757	305 396
Årets resultat		487 756	305 395

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	12 974 755	11 444 482
Inventarier, verktyg och installationer	8	96 110	113 140
		13 070 865	11 557 622

Summa anläggningstillgångar

13 070 865

11 557 622

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1
Aktuella skattefordringar		31 193	19 383
Övriga fordringar		937	2 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	128 113	125 556
		160 243	147 016

Kassa och bank

10

1 587 013

3 042 280

Summa omsättningstillgångar

1 747 256

3 189 296

SUMMA TILLGÅNGAR

14 818 121

14 746 918

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 270 480

7 270 480

Fond för yttre underhåll

104 440

83 552

Dispositionsfond

1 421 368

1 421 368

8 796 288

8 775 400

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

4 244 519

3 960 012

Årets resultat

487 756

305 395

4 732 275

4 265 407

Summa eget kapital

13 528 563

13 040 807

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

388 292

322 629

Övriga skulder

12

44 747

487 030

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

856 519

896 452

Summa kortfristiga skulder

1 289 558

1 706 111

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 818 121

14 746 918

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	430 707	237 033
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	218 630	275 330
Erhållen ränta	51 880	61 645
Erhållen utdelning	8 520	8 000
Erlagd ränta	-6 189	-1 283
Betald inkomstskatt	-11 810	-71 333

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

691 738 509 392

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1	30 482
Förändring av kortfristiga fordringar	1 420	-13 358
Förändring av leverantörsskulder	65 664	-260 601
Förändring av kortfristiga skulder	-482 216	28 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten	276 607	294 178

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 731 873	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 731 873	0

Årets kassaflöde

-1 455 266 294 178

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 042 280	2 748 101
Likvida medel vid årets slut	1 587 014	3 042 279

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper förutom att komponentavskrivning tillämpas.

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:

Stomme	50 år
Tak	30 år
Fasad	35 år
Fönster	20 år
Hiss	20 år
VA/värme	20 år
Inventarier	10 år

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

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 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	636 519	636 519
Hyror lokaler	2 097 842	2 137 829
Hyror garage och parkeringsplatser	119 288	119 288
Övrigt	-6	3
	2 853 643	2 893 639

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Elstöd	0	23 868
	0	23 868

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl avtal	78 316	82 286
Fastighetskötsel utöver avtal	40 495	27 001
Städning enligt avtal	33 603	27 455
Städning utöver avtal	15 375	14 054
Sotning/funktionskontroll	7 800	7 255
Hiss-tillsyn enligt avtal	13 512	25 800
Hiss-tillsyn utöver avtal	250 421	66 196
Summa	439 522	250 047

Reparationer och underhåll

Bygg/rep inv. lgh/lokal	373 996	806 979
Vattenskador	4 706	0
Tomtmark och plantering	1 113	507
Summa	379 815	807 486

Övriga driftskostnader

Försäkringspremie fastighet	43 502	39 945
Fastighetsskatt	223 710	223 013
Kabel-TV/Hisstelefon	14 764	14 052
Inköp entré-mattor	35 256	
Rengöring entré-mattor	20 618	
Övriga fastighetskostnader	55 626	21 932
Summa	393 476	298 942

Taxebundna kostnader

El	81 817	92 693
Fjärrvärme	600 916	633 716
Vatten och avlopp	36 841	30 446
Sophämtning	15 221	18 163
Återvinning och övrigt avfall	49 607	36 659
Summa	784 402	811 677

Totalt	1 997 215	2 168 152
---------------	------------------	------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden-fastigheten	108 570	111 480
Byggledningsarvode	0	42 613
Konsultarvoden	9 000	8 100
Bredbandskostnader	1 982	0
Telekostnader	12 797	9 205
Förbrukningsmaterial	45 254	2 229
Kundförluster	0	30 483
Övriga kostnader	29 486	32 883
	207 089	236 993

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Erhållna utdelningar	8 520	8 000
	8 520	8 000

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 672 695	15 672 695
Inköp	1 731 873	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 404 568	15 672 695
Ingående avskrivningar	-4 228 213	-3 969 913
Årets avskrivningar	-201 600	-258 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 429 813	-4 228 213
Utgående redovisat värde	12 974 755	11 444 482
Taxeringsvärden byggnader	56 600 000	56 600 000
Taxeringsvärden mark	125 000 000	125 000 000
	181 600 000	181 600 000
Bokfört värde byggnader	8 899 557	7 369 284
Bokfört värde mark	4 075 198	4 075 198
	12 974 755	11 444 482

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 804	259 804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 804	259 804
Ingående avskrivningar	-146 664	-129 634
Årets avskrivningar	-17 030	-17 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-163 694	-146 664
Utgående redovisat värde	96 110	113 140

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring, Brandkontoret	46 256	43 502
BÅ Fastighetskonsult, fastighetsförvaltning	26 632	29 787
Anticimex	27 865	25 883
Saltsjöstaden Förvaltning	6 537	7 330
Energikonsult AB	7 579	7 800
Övriga förutbetalda kostnader	13 244	11 254
	128 113	125 556

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 Förändringar i eget kapital, föregående år

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Dispositions- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1	7 270 480	83 552	1 421 368	3 960 012	305 395
Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	7 270 480	83 552	1 421 368	3 960 012	305 395
Avs till fond för yttre underhåll		20 888		-20 888	
				305 395	-305 395
Årets resultat					487 756
Belopp vid årets utgång	7 270 480	104 440	1 421 368	4 244 519	487 756

Not 12 Not med kolumner för text, innevarande/föregående år

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	44 747	121 900
Deposition lokal Skeppsholmen	0	365 130
	44 747	487 030

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	759 759	767 681
Upplupen kostnad el	7 296	9 209
Upplupen fjärrvärme	79 066	97 059
Upplupen kostnad vattenförbrukning	4 351	4 801
Upplupen kostnad, sophantering	2 566	1 983
Övriga upplupna kostnader	3 480	15 718
	856 518	896 451

Not Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetssinteckningar	200 000	200 000
	200 000	200 000

Underskriven den dag som framgår av respektive elektroniska underskrift

Carl Zetterberg
Ordförande

Hans-Olov Möller

Hans Danielsson

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

Anna-Beth Nissvandt
Revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende