

Årsredovisning
för
Brf Klubbåsen i Hägersten

769602-3485

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Klubbåsen i Hägersten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastighetens beteckning är Ulla Winblad 8 i Hägersten
Fastigheten består av 23 lägenheter, samtliga upplåts som bostadsrätter.
Den totala boendeytan är 1149 kvm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger marken med äganderätt.

Styrelse 230607 - 20240611

Anna Pauser	ordförande
Astrid Lorentzon	sekreterare
Torbjörn Storm	kassör
Tobias Blomqvist	ledamot
Linn Åkesson	ledamot
Nancy Söder	suppleant

Styrelse 20240611 - 241231

Anna Pauser	ordförande
Astrid Lorentzon	sekreterare
Torbjörn Storm	kassör
Tobias Blomqvist	ledamot
Pernilla Klein	ledamot
Johan Näsvall	suppleant

Revisor (intern)	Wessen Beshah
Revisor (extern)	Andreas Holman, revisor, Kungsbron BoRevision AB

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2024

Under året hölls 11 protokollförda styrelsemöten.

En lägenhet har sålts.

Fyra lägenheter har godkänts för andrahandsuthyrning.

Föreningens likvida medel finns hos Swedbank.
Föreningens samtliga lån finns hos Swedbank.

Föreningens originalhandlingar förvaras i värdeskåpet i föreningslokalen.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomisk förvaltare är StayRight Sthlm AB.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Föreningen har en underhållsplan som togs fram med hjälp av Fastighetsägarna . Senaste uppdateringen skedde 2021 06 04.

Föreningens stadgar har uppdaterats med hjälp av Fastighetsägarna. De nya stadgarna togs fram utifrån nya lagkrav och har godkänts under ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2024 och en extra föreningsstämma 15 oktober 2024.

Skötsel och underhåll av fastigheten

Två gemensamma arbetsdagar har hållits.

På grund av återkommande problem med hissens innerdörrar har dessa bytts ut till nya.

Entrédörren har lagats på grund av en glipa i träet och portkoden har fått en ny kod.

Vattenmätaren till huset som sitter hos grannhuset på Klubbacken 15 har blivit utbytt.

En kontroll av husets ventilation har genomförts.

En pappersstrimlare har köpts in till föreningen.

Nivån på snömängd innan skottning utförs har höjts till 7 cm och sandning vid trappen utför vi själva.

Tre tallar på framsidan av huset har beskurits.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 195 949	1 188 311	1 166 044	1 059 539	1 057 824
Resultat efter finansnetto	-249 596	-127 422	-156 881	-124 260	138 615
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 413	6 423	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	233	129	0	0	0
Räntekänslighet (%)	6	7	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	283	292	0	0	0
Årsavgift per kvm (kr/kvm)	996	910	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningen består av endast bostadsyta varför presenterad belåning per kvadratmeter avser totalyta och bostadsrättsyta.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om -249 596 kr, vilket kan hänföras till avskrivningar i sin helhet.. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till +112 264 kr och föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde och ett positivt sparande med 129 kr/kvm/år. Avgiftshöjningen med 13% i oktober 2023 resulterade i högre intäkter 2024 och styrelsen bedömer att kassaflödet 2024 är tillräckligt för att finansiera kommande åtaganden. Styrelsen bevakar föreningens ekonomi kontinuerligt och kan vid behov höja avgifterna eller ta nya lån för att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 117 017	2 676 896	1 788 420	-948 488	-127 422	7 506 423
Disposition av föreg års			43 000	-170 422	127 422	0
Årets resultat					-249 597	-249 597
				-1 118 91		
Belopp vid årets utgång	4 117 017	2 676 896	1 831 420	0	-249 597	7 256 826

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 118 911
årets förlust	-249 597
	-1 368 508
behandlas så att	
Till fond för yttre underhåll avsättes	372 219
i ny räkning överföres	-1 740 727
	-1 368 508

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Nettoomsättning	2	1 195 537	1 114 799
Övriga rörelseintäkter		412	73 512
		1 195 949	1 188 311
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader	3	-71 951	-74 026
Driftskostnader	4	-442 797	-401 680
Soc avgifter styrelsearvoden		-17 281	-12 423
Reparationer och underhåll		-171 056	-158 537
Kommunal fastighetsavgift		-37 490	-36 547
Övriga externa kostnader	5	-158 709	-132 602
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-361 861	-348 217
		-1 261 145	-1 164 032
Rörelseresultat		-65 196	24 279
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 722	26 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 123	-178 101
		-184 401	-151 701
Resultat efter finansiella poster		-249 597	-127 422
Resultat före skatt		-249 597	-127 422
Årets resultat		-249 597	-127 422

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 915 097	14 276 958
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 115	58 741
Övriga fordringar		7 733	45 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 201	28 147
		67 049	132 183
<i>Kassa och bank</i>		1 021 075	760 839
Summa omsättningstillgångar		1 088 124	893 022
SUMMA TILLGÅNGAR		15 003 221	15 169 980

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 793 913	6 793 913
Fond för yttre underhåll		1 831 420	1 788 420
		8 625 333	8 582 333
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-1 118 911	-948 489
Årets resultat		-249 597	-127 422
		-1 368 508	-1 075 911
Summa eget kapital		7 256 825	7 506 422
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	4 470 709	6 141 948
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 909 901	1 238 662
Förskott från kunder		19 670	0
Leverantörsskulder		62 475	31 273
Aktuella skatteskulder		74 037	71 484
Övriga skulder		23 831	1 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		185 773	178 340
Summa kortfristiga skulder		3 275 687	1 521 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 003 221	15 169 979

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-249 597	-127 422
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		361 861	348 217
Betald skatt		40 115	-8 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		152 379	212 451
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		39 626	-4 749
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 054	46 613
Förändring av leverantörsskulder		31 202	-12 656
Förändring av kortfristiga skulder		61 083	-3 272 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten		119 857	-3 030 553
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-450 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	3 244 047
Amortering av lån		-12 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 000	3 244 047
Årets kassaflöde		260 236	-236 506
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		760 839	997 346
Likvida medel vid årets slut		1 021 075	760 840

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Byte av redovisningsprincip

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter (fond för yttre underhåll) sker genom vinstdisposition beräknad på basis av föreningens underhållsplan.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1
Förbättringsarbeten	5
Balkonger	2
Hissrenovering	5
Fönsterrenovering	5
Bergvärme	2
Solcellsanläggning	2
Reliningav avloppsstammar	5
Uteluftintag	10
Takfotsom målning	10
Fiberkabeldragning	5
Solceller	2
Balkonger (10 st mot norr och väst)	5
Laddstolpar, Asfaltering parkeringsplatser	10
Ny värmecentral	2

Nyckeltalsdefinitioner

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Räntekänslighet visar hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med en procentenhet och hur stor höjning av avgifterna behövs för att bibehålla ett positivt kassaflöde.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Avgifter bostadsrätter	1 144 884	1 046 112
Uthyrning parkeringsplatser till medlemmar	40 000	54 000
Överlåtelseavgifter	1 433	2 625
Uthyrning parkeringsplatser till externa hyresgäster	9 200	11 600
Panstättningsavgifter	0	525
Öres- och kronutjämning	20	-63
	1 195 537	1 114 799

Not 3 Förvaltningskostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	23 000	24 750
Övriga förvaltningskostnader	3 827	3 828
Redovisningstjänster	45 124	45 448
	71 951	74 026

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El	120 700	226 471
Vatten och avlopp	45 596	49 792
Sophämtning	46 280	25 470
Försäkring	21 343	18 525
Snöröjning	49 501	22 313
Värme	159 377	59 109
	442 797	401 680

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kabel-TV	15 616	15 226
Övriga fastighetskostnader	8 017	12 163
Förbrukningsinventarier	2 233	0
Förbrukningsmaterial	3 417	2 601
Serviceavgifter branschorg	5 681	5 730
Bankavgifter	1 404	1 404
Styrelsearvoden	55 000	50 000
Bredbandskostnader	42 390	42 228
Värmepumpsförsäkring	0	3 250
It-tjänster	4 920	0
Konsultarvoden	20 031	0
	158 709	132 602

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	12 481 318	12 481 318
Ingående anskaffningsvärden mark	1 060 269	1 060 269
Förbättringsarbeten, Autamatiska dörrar	-222 504	-222 504
Balkongrenov, hissrenov,Påg arb nya balk, nya värmecentr	2 649 330	2 649 330
Fönsterrenov, stamrelining, solcellsanlägg, belysn.stolpar	1 077 989	1 077 989
Bergv,jordelsbr,utepl,värmeterm,fiber,kallv.ledn,laddst,p-pl	2 197 534	2 197 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 243 936	19 243 936
Ingående avskrivningar	-4 966 978	-4 618 761
Årets avskrivningar	-361 861	-348 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 328 839	-4 966 978
Utgående redovisat värde	13 915 097	14 276 958
Taxeringsvärden byggnader	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	22 400 000
	43 800 000	43 800 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank, 2754089387	3,600	2026-03-25	938 662	938 662
Swedbank, 2754089395	3,711	2025-01-28	1 238 662	1 238 662
Swedbank, 2754934038	1,15	2025-06-18	1 259 239	1 259 239
Swedbank, 2754934046	3,600	2026-03-25	773 738	773 738
Swedbank, 2757272055	3,84	2026-05-25	2 233 309	2 233 309
Swedbank, 2856855776	1,00	2025-11-25	400 000	400 000
Swedbank, 2950674321	4,61	2026-10-26	525 000	537 000
			7 368 610	7 380 610
Kortfristig del av långfristig skuld			2 897 901	1 238 662

Nästa års amortering uppgår till 12 000 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 130 000	11 130 000
	11 130 000	11 130 000

Stockholm

Anna Pauser
Ordförande

Astrid Lorentzon

Tobias Blomkvist

Torbjörn Storm

Pernilla Klein

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kungsbron Borevision

Andreas Holman
Revisor

Wessen Beshah
Intern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Pernilla Antonia Klein

Styrelseledamot

Serienummer: cbc17c6eda39cb[...]399d0ae704d22

IP: 213.115.xxx.xxx

2025-05-23 08:05:29 UTC



Torbjörn Hans Erik Storm

Styrelseledamot

Serienummer: bfe8302f172df3[...]e0c83aebdaa77

IP: 217.69.xxx.xxx

2025-05-23 20:13:05 UTC



ASTRID LORENTZON

Styrelseledamot

Serienummer: e730174f57c175[...]6c72b9d3f2bcc

IP: 217.69.xxx.xxx

2025-05-25 15:22:10 UTC



Tobias Bö Blomkvist

Styrelseledamot

Serienummer: 410a9816d20350[...]9525737e58ab6

IP: 80.217.xxx.xxx

2025-05-26 11:48:03 UTC



ANNA PAUSER

Ordförande

Serienummer: 7c91c3787d4c99[...]646d346524253

IP: 151.236.xxx.xxx

2025-05-27 06:06:06 UTC



ANDREAS HOLMAN

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 94.254.xxx.xxx

2025-05-27 06:09:05 UTC



Penneo dokumentnyckel: 0HXZK-QJIXW-Y7DIO-3500W-QBTO9-96EPT

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

WESSENYELESH BESHAH KIDANE

Revisor

Serienummer: e9d4798c815d9e[...]bebda5ebf3303

IP: 217.69.xxx.xxx

2025-05-27 21:44:55 UTC



Penneo dokumentnyckel: 0HXZK-QJXW-Y7DIO-3500W-QBTO9-96EPT

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.