

Årsredovisning
för
Brf Hyresgästen 1
769613-2625

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Revisionsberättelse	Bil. 1

Styrelsen för Brf Hyresgästen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastighetsuppgifter

BRF Hyresgästen 1 bildades 2005-10-20 och registrerades hos Bolagsverket. Föreningen förvärvade fastigheten Sollentuna Hyresgästen 1 2012-10-15 genom förvärv av bolaget Gästhyran 1 AB, org nr 559605-4009. Föreningen startade då sin verksamhet. Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) och innehar sin mark med äganderätt.

Husen är byggda 1970 och ägdes tidigare av Sollentunahem. Fastigheten ligger på Stupvägen 51-83. Föreningen är inte andelsägare i en samfällighetsförening.

Föreningen består av 141 lägenheter. 2024-12-31 hade föreningen 118 bostadsrätter, 23 hyresrätter varav 23 st uthyrda.

Total bostadsyta 10 098 kvm (varav 1559 kvm utgör hyresrätter).

Total lokalyta 1467 kvm (varav lokaler 373 kvm, förråd 294 kvm och garage 800 kvm).

Lokalerna (2 st) hyrs av förskola och gruppboende.

I fastigheten finns 64 garageplatser, 26 parkeringsplatser, 2 MC-platser, 2 lokaler och 24 förråd för uthyrning. Bland garage- och parkeringsplatserna är 7 försedda med laddstationer för elbilsaddning.

Föreningens lägenheter är fördelade på följande sätt:

1 rok	12 st
2 rok	24 st
3 rok	105 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-17 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Karl-Erik Granlund
Reine Karlsson
Bojan Karlsson
Heiko Meyer

Ordförande

Suppleanter

Martin Hidén
Marie Wärve

Valberedning

Eva Blom
Anders Larsson

Ordinarie revisorer

Mikael Jennel
Carl-Erik Morin

Baker Tilly Sverige KB
Förtroendevald medlem

Förvaltning

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Förutom med Emvix har avtal upprättats med:

Snöröjning	MK Trädgård
Hissjour	Hissen AB
Lokalvård	Aktiv Service Partner AB
Aptussystem	Eyesec

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft xx st protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Medlemsantal

På bokslutsdagen 2024-12-31 har föreningen 157 medlemmar (158 föregående år). Detta fördelat på 118 bostadsrättslägenheter, föreningen har även 23 hyreslägenheter, varav 23 är uthyrda. Under räkenskapsåret har 6 st överlåtelser beviljats av styrelsen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Styrelsen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig till år 2038.

Tidigare väsentligt underhåll

Stambyte, 2014

Fönsterbyte, 2015

Balkongrenovering, 2020

OVK, 2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hyresrätt har ombildats till bostadsrätt under året. Köpeskillingen har använts till amortering av lån, 4 100 000 kr.

Årsavgiften höjdes med 7% i januari samt april 2024.

Föreningen har en tvist med en boende i föreningen som har medfört kostnader. Den boende bestridit fakturan på 231 438 kr som har vidarefakturerats. Ärendet ligger nu hos tingsrätten.

Genomförda åtgärder under året

- Underhåll av tak, tvättstuga

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 197	9 310	8 797	8 604
Resultat efter finansiella poster	-1 192	-1 807	-2 277	-1 897
Soliditet (%)	65,3	63,9	59,4	53,1
Kassalikviditet (%) *	20,3	15,3	14,2	35,1
Skuld/kvm (kr/kvm) total boa	5 595	6 001	6 009	7 446
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	772	656	614	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 885	5 240	6 148	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 617	7 151	8 390	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	485	273	208	0
Räntekänslighet (%)	8,6	10,9	13,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	185	182	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	64,6	59,2	59,1	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Total boa 10 098 kvm. Boa upplåten med bostadsrätt 8539 kvm. Loa 1467 kvm

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Enligt nya regler för årsredovisningar för år 2023 har vissa nyckeltal tillkommit. Dessa har inga uträknade jämförelsetal för år 2021.

* Av föreningens lån förfaller 16 000 Tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår och bedöms därför som kortfristiga. Enligt kreditvillkoren förlängs dock lånen om kreditgivaren inte säger upp dem.

Upplysning vid förlust

Under året har föreningen fått ökade kostnader för räntor efter omläggning av lån. Man har även gjort ett större planerat underhåll av tak till tvättstuga (194 513 kr). Dessa kostnader i kombination med avskrivningar påverkar resultatet negativt.

Föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter och vid försäljning av hyresrätt under 2024 har man använt intäkten till att amortera på lån för att hålla räntekostnaderna nere. Man har även höjt årsavgiften med 7%, 2024-01-01 samt 2024-04-01.

Underhållskostnaden kommer lyftas mot underhållsfonden i dispositionen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 311 173	26 284 169	3 349 550	-18 379 195	-1 806 997	109 758 700
Ökning av insatskapital		195 000				195 000
Disposition av föregående års resultat:				-1 806 997	1 806 997	0
Avsättning till fond Yttre UH			618 348	-618 348		0
Ianspråkstagande fond för UH			-722 864	722 864		0
Årets resultat					-1 192 400	-1 192 400
Belopp vid årets utgång	100 311 173	26 479 169	3 245 034	-20 081 676	-1 192 400	108 761 300

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 081 676
årets förlust	-1 192 400
	-21 274 076

behandlas så att

Överföring till yttre underhåll enligt föreningens stadgar	618 348
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-194 513
i ny räkning överföres	-21 697 911
	-21 274 076

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	10 196 516	9 310 498
Övriga intäkter		0	85 752
		10 196 516	9 396 250
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-642 698	-796 495
Planerat underhåll		-194 513	-722 864
Fastighetsavgift/skatt		-290 990	-285 209
Driftskostnader	3	-3 501 606	-3 265 693
Övriga externa kostnader	4	-448 950	-393 241
Personalkostnader	5	-255 348	-255 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 219 291	-4 246 834
		-9 553 396	-9 966 053
Rörelseresultat		643 120	-569 803
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69 765	79 288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 905 285	-1 316 481
		-1 835 520	-1 237 193
Resultat efter finansiella poster		-1 192 400	-1 806 996
Resultat före skatt		-1 192 400	-1 806 996
Årets resultat		-1 192 400	-1 806 997

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	162 608 991	166 768 320
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	459 360	519 322
		163 068 351	167 287 642

Summa anläggningstillgångar

163 068 351

167 287 642

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	19 631
Avgifts- och hyresfordringar		8 830	4 900
Övriga fordringar	8	598 449	322 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	260 045	245 756
		867 324	592 651

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
---------------------------------	--	-----------	---

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		1 646 278	3 845 798
		3 513 602	4 438 449

SUMMA TILLGÅNGAR

166 581 953

171 726 091

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

126 790 342

126 595 342

Fond för yttre underhåll

3 245 034

3 349 550

130 035 376

129 944 892

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-20 081 676

-18 379 195

Årets resultat

-1 192 400

-1 806 997

-21 274 076

-20 186 192

Summa eget kapital

108 761 300

109 758 700

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

40 500 000

33 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

16 000 000

27 600 000

Leverantörsskulder

91 612

85 113

Aktuella skatteskulder

-284 339

-284 339

Övriga skulder

299 005

296 627

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 214 375

1 269 990

Summa kortfristiga skulder

17 320 653

28 967 391

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

166 581 953

171 726 091

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 192 400

-1 806 997

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 219 291

4 246 834

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

3 026 891

2 439 837

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

15 701

-20 055

Förändring av kortfristiga fordringar

-290 375

-316 999

Förändring av leverantörsskulder

6 499

-232 131

Förändring av kortfristiga skulder

-53 236

183 419

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 705 480

2 054 071

Investeringsverksamheten

Förändring anläggningstillgångar

0

93 375

Finansieringsverksamheten

Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter

195 000

5 470 000

Amorterade lån

-4 100 000

-10 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 905 000

-5 030 000

Årets kassaflöde

-1 199 520

-2 882 554

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 845 798

6 728 352

Likvida medel vid årets slut

2 646 278

3 845 798

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1 %
Byggnadsinventarier	2-6,67 %
Maskiner	10-20 %
Markanläggningar	10 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket styrelsen bedömer är tillräckligt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet (%) *

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuld per kvm
Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt
Årsavgiften i förhållande till föreningens yta upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm
Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) i förhållande yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet (%)
Beräknas genom att en procent av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifterna under räkenskapsåret. Syftet är att visa hur mycket av avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna (%)
Årsavgiften i förhållande till totala rörelseintäkter

Skuld per kvm upplåten bostadsrättsyta
Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta upplåten som bostadsrätt

Energikostnad per kvm
Bostadsrättsföreningens kostnad för uppvärmning, el och vatten i förhållande med ytan upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	6 570 926	5 558 080
Hyror bostäder	2 016 181	1 999 548
Hyror lokal	914 442	866 305
Hyror garage och parkeringsplatser	532 360	525 784
Hyra förråd	70 375	69 294
Övriga intäkter	67 495	285 703
Intäkt el	6 917	5 784
Intäkt el laddstolpar elbilar	17 820	0
	10 196 516	9 310 498

I årsavgiften ingår värme, vatten och grundutbud TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	207 076	194 404
Städning	212 267	223 869
El	263 272	299 668
Uppvärmning	1 536 518	1 386 393
Vatten	599 390	451 638
Sophämtning	281 996	259 316
Fastighetsförsäkring	170 581	155 119
Snöröjning och sandning	105 773	136 020
Kabel TV-avgift	50 760	50 760
Övriga kostnader	73 973	108 506
	3 501 606	3 265 693

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Konsultarvoden	101 692	54 503
Mäklararvoden	28 000	56 000
Medlemsavgifter	5 681	5 730
Telefon, porto, data och kontorsmaterial	36 527	34 615
Övriga administrationskostnader	29 482	31 067
Övriga externa kostnader	32 394	10 588
Revisionsarvode	31 750	31 350
Kameral förvaltning	183 424	169 388
	448 950	393 241

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	208 075	210 000
Arvode föreningsrevisor	13 000	10 000
	221 075	220 000
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	34 273	35 717
	34 273	35 717
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	255 348	255 717

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 312 609	206 405 983
Omklassificeringar	0	-93 374
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 312 609	206 312 609
Ingående avskrivningar	-39 544 289	-35 384 960
Årets avskrivningar	-4 159 329	-4 159 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 703 618	-39 544 289
Utgående redovisat värde	162 608 991	166 768 320
Taxeringsvärden byggnader	135 400 000	135 400 000
Taxeringsvärden mark	70 716 000	70 716 000
	206 116 000	206 116 000
Bokfört värde byggnader	124 783 051	128 942 380
Bokfört värde mark	37 825 940	37 825 940
	162 608 991	166 768 320

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 627 759	1 627 759
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 627 759	1 627 759
Ingående avskrivningar	-1 108 437	-1 020 932
Årets avskrivningar	-59 962	-87 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 168 399	-1 108 437
Utgående redovisat värde	459 360	519 322

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	60 852	74 480
Momsfordran	0	16 446
Andra kortfristiga fordringar	537 597	231 438
	598 449	322 364

Andra kortfristiga fordringar 231 438 kr består av obetald bestriden faktura till boende.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	133 132	126 204
Hiss	13 518	13 331
Förvaltning	99 150	96 875
Övrigt	8 712	9 346
Ränteintäkter	5 533	0
	260 045	245 756

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	4,06	2026-11-28	19 500 000	19 500 000
SEB	2,51	2026-09-28	21 000 000	0
SEB	4,67	2025-09-28	0	13 500 000
			40 500 000	33 000 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	0,98	2024-09-28	0	23 500 000
SEB	3,12	2025-01-28	2 500 000	4 100 000
SEB	4,67	2025-09-28	13 500 000	0
			16 000 000	27 600 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	820 590	795 460
Revision	34 000	33 000
El	27 541	34 685
Värme	218 493	219 115
Vatten	49 742	38 396
Sophämtning	21 185	15 623
Tele	374	374
Snöröjning	0	25 931
Upplupna räntekostnader	42 450	75 231
Reparation och underhåll	0	32 175
	1 214 375	1 269 990

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	94 000 000	94 000 000
	94 000 000	94 000 000

Sollentuna, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl-Erik Granlund

Bojan Karlsson

Reine Karlsson

Heiko Meyer

Revisorspåteckning

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

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Carl-Erik Morin
Revisor
Förtroendevald medlem