



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brandmästaren 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRANDMÄSTAREN 20	1988	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 980 kvm och 1 lokal om 28 kvm. Byggnadernas totalyta är 1008 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Elsa Ingegerd Ral Ingvarson	Ordförande
Benjamin Ernryd	Styrelseledamot 2024-05-28– 2025-02-17
Anna Pernilla Skifs	Styrelseledamot
Thea Hamrén	Styrelseledamot
Hélène Birgit Robertsdotter Wersäll-Dahlen	Suppleant

Valberedning

Lina Skantze, sammankallande

Nils Ingvarson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisorer

David Oskar Petter Walman Revisor
Morten Joakim Sandvold Olsen Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017. Underhållsplanen uppdaterades under 2025 och sträcker sig nu fram till 2055.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Tvättstuga, bänk och inredning, 14 tkr.
Uppdatering avfuktare gårdshusets källare, 6tkr.
- 2023** ● Balkong, 1 st, renovering ytskikt, 18 tkr.
Värmesystem, byte ställdon varmvatten, 17 tkr.
Radonkontroll genomförd och godkänd.
Tvättstuga målning, 12 tkr.
Uppdatering portlågssystem, 26 tkr.
- 2022** ● Belysning - Reparation och komplettering belysning källare samt ny belysningsarmatur tvättstuga, med rörelsedetektor, 21 tkr.
Tvättstuga - Nya elsnåla tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp installerade. Översyn och omdragning ventilation av tvättstuga. 221tkr.
Renovering av fönster och dörrar mot gården - Ytterfönster mot gården nedtagna, lagade och målade. Karmar och dörrar målade på plats. 275tkr.
- 2020** ● Uthus på gården, renovering - Omläggning hela taket och lagning takstolar, 34tkr.
- 2019-2020** ● Kompletterande målning och renovering trappuppgångar. - Översyn målning och innertaklagning 4 tr. 53tkr + 20tkr
- 2019** ● OVK - Genomförd OVK hela byggnaden, 10 tkr.
Rörstam i källaren utbytt - Renovering och utbyte synlig del av avloppsrör källaren. 121tkr
- 2018** ● Indragning Fiber - Installation av fiber via IP-Only (kostnadsfritt)
- 2015** ● Lagning och målning av hela muren mot gården - 13tkr
Nya stuprör - Stuprör mot gården utbytta, 47tkr
Lagning av fasad mot gården, målning - Lagning och ommålning fasad nedre sektionen mot gatan, inklusive ramverk port, lagning skador gårdsfasad samt målning hela fasaden mot gården, 353 tkr.
Renovering av fönster mot gatan - Ytterfönster nedtagna och målade i verkstad, 293tkr.
Nytt plåttak mot/runt gården, altaner - Plåtbyte tak inkl. skorstenar stegar alla detaljer samt viss lagning av takbjälkar för taket mot gården, tätskikt altaner, 1095tkr

2013	●	Nytt portlåssystem (hela huset) - 94 tkr, från PeBab
2012	●	Byte låskolvar gemensamma passager - 19 tkr
2011	●	Snörasskydd, 16 tkr Värmekablage i rännor - Bytt ut gamla värmekablar, 107 tkr
2010-2011	●	Renovering gårdsdörrar - Byte av lås, koddosor och dörrstopp 18 tkr
2009-2010	●	Renovering trapphus, port - Målning entré, fönster, belysning, entré, reparation av golv, port, 905 tkr
2008	●	Värmesystem - Byte värmeväxlare, expansionskärl mm. 161 tkr Förbättring ventilation, brandvarnare - Ventilation fönster mm 37 tkr, brandvarnare 5 tkr
2006	●	Uppgradering kabeltv - Ny standard: SS EN 50083, 0-862 MHz (Comhem tre hål, HDTV)
2002	●	Omputsning av fasad - mot gård, 356 tkr
2000	●	Takrenovering - takkupor gatan 376 tkr.
1999	●	Nya balkonger
1984	●	Rörstambyte Nyinstallation hiss Elstambyte

Planerade underhåll

2025 ● Underhåll balkonger, viss översyn gård och entrélampor.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning, Lägenhetsförteckning.	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss service	Schindler Hiss AB
Hämtning tidningar, wellpapp.	Remondis AB
Internet uppkopplingstyp	Fiber/ADSL/Kabel-TV
Internetleverantör	Valfri(Stadsnät fiber) alt. Comhem
Portlåssystem	Styrelsen (Dafo Securitas AB, appsystemet)
Städning av trapphus	Maries Puts & Städ AB
Takskottning, garantiskottning.	Stockholm Plåtmästare AB (avropsavtal)
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Vatten, hämtning hushållsavfall.	Stockholm Vatten AB
Värme, värmecentral.	Stockholm Exergi AB

Övrig verksamhetsinformation

Arbetet med att renovera tvättstugan har slutförts i och med att arbetsbänk, mangel och hyllor har installerats. Renoveringen av tvättstugan har uppskattats mycket vilket delvis kan ses på den kraftigt ökade bokningsfrekvensen.

Föreningens beslutade nya stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-04-04.

Stockholm har länge dragits med stora råttproblem och under tidig höst har dessa djur även letat sig in i delar av vår källare. Anticimex var snabbt på plats med fällor och utförde regelbundna besök för att åtgärda problemet. Vid samma tid fann vi även angrepp av mal i källarutrymmena. Ett stort arbete har lagts ner för att lokalisera, upphandla och genomföra saneringen av ovanstående samt inte minst, innan sanering, har genomgång av samtliga lägenhetsförråd skett av respektive innehavare. En informationskampanj i huset genomfördes också kring förvaring av organiska material i källarutrymmen för att undvika att malen trivs. Saneringsbolaget utförde därefter dels ett tätningsarbete av samtliga utrymmen i källaren för att minimera risken för framtida intrång av råttor dels genomfördes en kompletterande dimning för malsanering. Styrelsen har regelbundet bevakat skadedjursärendena och vid räkenskapsårets slut har inga återbesök /problem noterats.

En totalrensning av allmänna utrymmen i källaren samt städning gjordes av vårt städbolag under sen höst och i samband med det erbjöds även bortforsling av grovsopor för samtliga i föreningen.

Sotning och säkerhetsgenomgång har skett av fastighetens alla eldstäder utan anmärkning. Sotning sker var tredje år och säkerhetsgenomgången var sjätte år.

En översyn av samtliga balkongers golvytskikt har genomförts. Ett fåtal balkonger, främst de övre som är väderutsatta, visade sig behöva reparation. En generell ommålning av samtliga balkonggolv kan eventuellt också vara effektivt och förlänga livslängden. Åtgärder och eventuella ytskiktssuppdateringar planeras under 2025.

Under våren genomfördes en välbesökt vårstädning med korvgrillning. Många kom också till årsstämman, med mingel, i slutet av maj. Runt Lucia fullbordades umgängesåret i vårt fina hus med det årliga glöggminglet. Utsmyckning av trappuppgångar sker hela året med byte under jultiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån om 5mkr med förfallodag januari 2024 omförhandlades till Stibor (3M) +55pkt, under 1 år, vilket är 10 punkter lägre än tidigare. Övriga lån, 1,3mkr, löpte med fast ränta om 0,88% tom 1 mars 2024 därefter har löpande ränta avtalats. För att effektivisera kapitalförvaltningen har extra amorteringar skett under året med 440tkr samt för att öka föreningens ränteintäkter har 500tkr förts över från Borgo bank till ett sparkonto hos Handelsbanken vilket ger fördelaktigare ränta.

Föreningens ekonomi är starkt påverkad av de höga kostnadsökningarna som förevarit de senaste åren, främst avseende räntor och taxebundna kostnader. En avgiftshöjning bedömdes därför nödvändig.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 18%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	966 021	826 860	718 587	717 229
Resultat efter fin. poster	-43 792	-92 568	-503 972	62 041
Soliditet (%)	25	24	-	-
Yttre fond	246 126	156 549	511 743	364 743
Taxeringsvärde	57 935 000	57 935 000	57 935 000	39 521 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	875	740	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,7	87,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 070	6 570	6 623	6 676
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 901	6 388	6 439	6 491
Sparande per kvm totalyta, kr	89	60	121	197
Elkostnad per kvm totalyta, kr	52	42	39	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	202	161	159	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	37	25	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	300	239	223	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,17	3,40	1,36	-
Räntekänslighet (%)	6,94	8,88	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Den största delen av årets underskott, 43tkr, härrör från förändrade redovisningsprinciper, 24tkr (se not 1) och är således av engångskaraktär samt från kostnader för underhåll och renovering 24tkr vilka i sin helhet täcks av utnyttjad yttre underhållsfond i årets bokslutsdisposition.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 526 180	-	-	3 526 180
Upplåtelseavgifter	35 000	-	-	35 000
Fond, yttre underhåll	156 549	-57 423	147 000	246 126
Kapitaltillskott	2 928 900	-	-	2 928 900
Balanserat resultat	-4 496 905	-35 145	-147 000	-4 679 050
Årets resultat	-92 568	92 568	-43 792	-43 792
Eget kapital	2 057 156	0	-43 792	2 013 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 532 050
Årets resultat	-43 792
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 000
Totalt	-4 722 842

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	24 255
Balanseras i ny räkning	-4 698 587

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	966 021	822 516
Övriga rörelseintäkter	3	518	4 344
Summa rörelseintäkter		966 539	826 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-582 296	-509 980
Övriga externa kostnader	9	-76 378	-84 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 780	-121 823
Summa rörelsekostnader		-773 454	-716 273
RÖRELSERESULTAT		193 085	110 587
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 201	16 964
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-258 077	-220 120
Summa finansiella poster		-236 876	-203 156
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-43 792	-92 568
ÅRETS RESULTAT		-43 792	-92 568

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	7 451 837	7 566 617
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 451 837	7 566 617
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 453 837	7 568 617
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 843
Övriga fordringar	14	186 630	601 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	19 565	0
Summa kortfristiga fordringar		206 195	609 040
Kassa och bank			
Kassa och bank		528 282	508 271
Summa kassa och bank		528 282	508 271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		734 477	1 117 311
SUMMA TILLGÅNGAR		8 188 314	8 685 928

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 490 080	6 490 080
Fond för yttre underhåll		246 126	156 549
Summa bundet eget kapital		6 736 206	6 646 629
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 679 050	-4 496 905
Årets resultat		-43 792	-92 568
Summa fritt eget kapital		-4 722 842	-4 589 473
SUMMA EGET KAPITAL		2 013 364	2 057 156
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	5 948 329	6 438 914
Leverantörsskulder		31 566	26 764
Skatteskulder		34 170	33 596
Övriga kortfristiga skulder		1 420	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	159 465	129 498
Summa kortfristiga skulder		6 174 950	6 628 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 188 314	8 685 928

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	193 085	110 587
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	114 780	121 823
	307 865	232 410
Erhållen ränta	21 201	16 964
Erlagd ränta	-271 935	-199 071
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	57 130	50 303
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 563	808
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 621	-202 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	73 188	-151 869
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-490 585	-51 852
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-490 585	-51 852
ÅRETS KASSAFLÖDE	-417 397	-203 721
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 109 373	1 313 093
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	691 976	1 109 373

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brandmästaren 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	857 400	725 503
Hysesintäkter lokaler	103 764	97 416
Påminnelseavgift	294	0
Pantsättningsavgift	1 719	0
Överlåtelseavgift	2 746	0
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	0	-403
Summa	966 021	822 516

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	4 344
Övriga erhållna bidrag	518	0
Summa	518	4 344

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	40 729	38 940
Städning utöver avtal	9 937	0
Hissbesiktning	3 314	2 178
Brandskydd	21 090	0
Myndighetstillsyn	2 088	2 737
Gemensamma utrymmen	6 231	0
Snöröjning/sandning	625	4 375
Serviceavtal	9 908	13 893
Förbrukningsmaterial	796	947
Summa	94 717	63 069

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 469	6 017
Installationer	7 586	0
Tvättstuga	6 295	0
Trapphus/port/entr	3 105	0
VVS	0	17 113
Hissar	6 797	8 746
Skador/klotter/skadegörelse	8 738	0
Summa	35 990	31 876

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	196
Installationer	6 030	25 958
Tvättstuga	13 975	13 469
Värmeanläggning	4 250	0
Balkonger/altaner	0	17 800
Summa	24 255	57 423

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	52 312	42 095
Uppvärmning	204 045	161 899
Vatten	45 691	37 037
Sophämtning/renhållning	62 921	47 477
Summa	364 969	288 508

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	16 686	20 717
Kabel-TV	11 508	14 791
Fastighetsskatt	34 170	33 596
Summa	62 364	69 104

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	12 550	24 868
Styrelseomkostnader	1 683	800
Fritids och trivselkostnader	1 973	12 005
Föreningskostnader	2 723	1 561
Förvaltningsarvode enl avtal	39 637	38 044
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	2 580	0
Administration	2 926	964
Konsultkostnader	10 300	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 390
Summa	76 378	84 470

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	258 017	220 117
Dröjsmålsränta	60	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	3
Summa	258 077	220 120

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 562 568	11 562 568
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 562 568	11 562 568
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 995 951	-3 874 128
Årets avskrivning	-114 780	-121 823
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 110 731	-3 995 951
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 451 837	7 566 617
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 801 000</i>	<i>1 801 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 310 000	17 310 000
Taxeringsvärde mark	40 625 000	40 625 000
Summa	57 935 000	57 935 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 862	12 862
Utgående anskaffningsvärde	12 862	12 862
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 862	-12 862
Utgående avskrivning	-12 862	-12 862
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	96	95
Övriga kortfristiga fordringar	22 840	0
Transaktionskonto	109 505	88 409
Borgo räntekonto	54 189	512 693
Summa	186 630	601 197

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 144	0
Förutbet försäkr premier	5 565	0
Förutbet kabel-TV	3 856	0
Summa	19 565	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-03	3,73 %	1 361 267	1 500 000
Handelsbanken	2025-01-22	3,56 %	4 587 062	4 938 914
Summa			5 948 329	6 438 914
Varav kortfristig del			5 948 329	6 438 914

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 689 069 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	142	0
Uppl kostn el	4 842	0
Uppl kostnad Värme	23 725	0
Uppl kostn räntor	35 543	49 401
Uppl kostn vatten	6 722	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 258	0
Förutbet hyror/avgifter	80 233	80 097
Summa	159 465	129 498

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 881 000	6 881 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett stort arbete har lagts ner på att uppdatera föreningens underhållsplan som nu sträcker sig fram till och med år 2055. Styrelsen har därefter fastställt denna. Föreningens lån, 4,7mkr och 1,3mkr, löper båda under 1 år med Stibor(3M) +55pkt enligt styrelsens bästa bedömning och beslut. Den fortsatta oron i omvärlden bedöms även för nästkommande år kunna påverka föreningens ekonomi kraftigt. Styrelsen följer noga kostnadsutvecklingen med avseende på påverkan på föreningens ekonomi. På årsstämman framfördes och diskuterades möjligheten till kapitaltillskott. Då föreningens största påverkbara enskilda kostnadspost är räntor diskuterar styrelsen huruvida man ska ta fram förslag till kapitaltillskott för föreningens medlemmar att ta ställning till. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av eventuell påverkan (om någon) som omvärldens oro kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Pernilla Skifs
Styrelseledamot

Camilla Elsa Ingegerd Ral Ingvarson
Ordförande

Thea Hamrén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

David Oskar Petter Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 11:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 12:59

DOCUMENT ID:

B10Egvsxl

ENVELOPE ID:

ByMDVevsllle-B10Egvsxl

DOCUMENT NAME:

Brf Brandmästaren 20, 716411-7223 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Camilla Elsa Ingegerd Ral Ingvarson camilla.ral.ingvarson@outlook.com	Signed Authenticated	09.05.2025 14:14 09.05.2025 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.138.60
2. THEA ELISABET HAMRÉN theahamren@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 14:23 09.05.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.163.202
3. Anna Pernilla Skifs pernilla@skifs.se	Signed Authenticated	10.05.2025 18:11 10.05.2025 18:10	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.147.85
4. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	Signed Authenticated	11.05.2025 11:17 11.05.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.120.141

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brandmästaren 20

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brandmästaren 20 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brandmästaren 20 för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 11:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 12:59

DOCUMENT ID:

H1WdNewsxlx

ENVELOPE ID:

S17P4gwjexg-H1WdNewsxlx

DOCUMENT NAME:

rb Brandmästaren 20.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	 Signed	11.05.2025 11:17	eID	Swedish BankID
david.walman@ravisor.se	Authenticated	11.05.2025 11:17	Low	IP: 78.72.120.141

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed