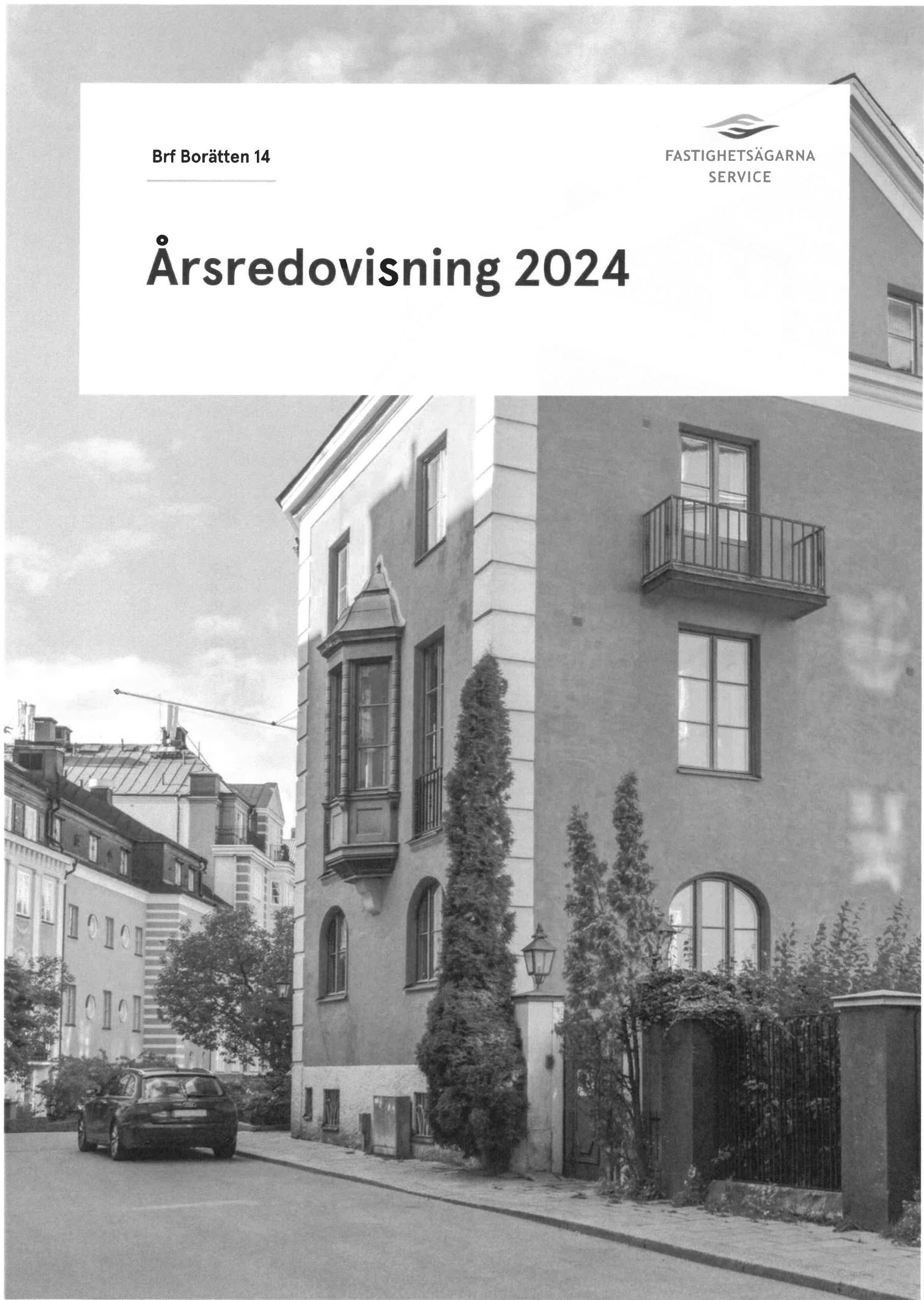


Brf Borätten 14


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Borätten 14

716420-0581

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Noter till resultaträkning	13-14
Övriga noter	16-17
Underskrifter	17

GR

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 (org.nr 716420-0581) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-14 och nuvarande stadgar beslutades på extra stämma 2018-10-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vattumannen 24 och 25 i Stockholms kommun omfattande adresserna Wollmar Yxkullsgatan 10 och 12. Fastigheten byggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt (obs andra föreningar som inte äger marken genomgår nu mycket kraftiga avgiftshöjningar). Styrelsen grova beräkning är att det är värt ca 1-1,5 miljoner kronor per år from 2025 att marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
58	lägenheter, bostadsrätt	3531
3	lägenheter, hyresrätt	123
0	lokaler, bostadsrätt	-
5	lokaler, hyresrätt	451 (rättad siffra från tidigare år)

Varav 33st bostadsrätter i WY10, 25st bostadsrätter i WY12 och 3st hyresrätter i WY12.

På föreningens fastighet finns 0 parkeringsplatser

De 5 lokalerna är:

Lokal	Namn	Adress	Entreplan Kvm	Källare Kvm	Kommentar
Café	Drop Coffe	WY10	106	45	
Café / Butik	Il MERLO café	WY10	48	-	Ny lokalgäst under 2024
Musikstudio	Tuxtax	WY10	43	-	
Restaurang	Wollmar	WY12	119	63	
Frisör	Frisör	WY12	27	0	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos BRANDKONTORET, Fastighetsförsäkring i Stockholm. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Föreningen kräver att varje bostadsrättsinnehavare tecknar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-10. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Göran Östling	ledamot (ordförande och sekreterare)
Måns Hagström	ledamot
Urban Willows	ledamot
Kim Sjöberg	ledamot

Jennifer Mc Shane	ledamot
Morgan Neuman	suppleant
Eva Korn	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöter **Jennifer Mc Shane, Kim Sjöberg, Urban Willows, Måns Hagström** och suppleant **Eva Korn** och **Morgan Neuman**

Föreningens firma tecknas av 2st ledamöter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.
Föreningen har haft två städdagar. Två formella brandronder är genomförda.

Revisor har varit Petter Kindlund från Moore Allegretto
och revisor suppleant Moore Allegretto.

Valberedningen har utgjorts av Gustaf Huss (10:an) och Sophia Genitz, sammankallande var Gustaf Huss

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder ,eller annat som påverkar föreningen över åren

1995

- Byte av VA-stammar, förbättrad sophantering, installation av dusch i vissa lägenheter, fasadrenovering mm

2003

- Ombyggnad av råvindar till lägenheter

2011

- Dagvatten brunnar på innergården

2013

- Byte av fjärrvärmeanläggning

2014

- 2st nya frånluftsfläktar

2015

- Renovering fönster mot gården
- Renovering Sockel och delar av fasad mot gården
- Renovering vådringsbalkonger
- 33st nya Balkonger inkl 1 st Fransk som respektive bostadsrättshavare betalat via föreningen*

2016

- Nödbelysning, brandsläckare och utrymningsskyltar installerade
- Ny frånluftsfläkt i tvättstuga
- Avloppsrören i källarna är utbytta

2017

- Omhändertagande av stormfällt träd på gården
- Ny bärlina hissen 12:an
- Hygrostat monterad i 10:ans tvättstuga
- Nytt staket "vid Grekiska hörnan".
- Utökning från en till två grillar på gården. Båda målade.
- Ett stort antal växter och blommor har planterats i trädgården.
- Omfattande dränering pga fuktskada 12:ans källare och installering dräneringspump utanför 12:ans dörr mot gården.
- Spolning av avlopp takterrasser och montering av silinsatser
- Snörasskydd för tak-kupolerna

2018

- Sop-rummet har målats om

GR

GR

- OVK har genomförts vilket resulterade i att 12st frånluftsfläktar har bytts på taket samt nya ventiler i lägenheter
- Underhåll hissar inkl ny bärlina hissen 10:an
- Flera boende har bytt sina ytterdörrar till säkerhetsdörr, de stod själva för samtliga kostnader.

2019

- OVK åtgärderna slutförda för och av de boende.
- OVK åtgärder ventilation för Frisör, Antikaffär, Cafe och musikstudio/styrelserum genomförda.
- Ljud utblås ventilation från 10:ans tvättstuga/musikstudio åtgärdad
- Nya och öppningsbara fönster Restaurang Wollmar
- Steninramning på gården på delen mellan WY10 och 12 samt fler växter runt om i trädgården.
- Flera underhållsåtgärder på hissar genomförda
- Läckage tvättstuga i 10:an åtgärdat
- Nya och omfördelade SOP-kärl i sop-rummet
- Solceller på taket har utretts men finns för lite plats för det.

2020

- Målning av trapphusen genomförda
- Ny Energideklaration är genomförd
- Inspektion av Miljöförvaltningen är godkänd
- Fasadrenovering nedre delen mot gatan genomförd
- Robotgräsklippare införskaffad och installerad
- Vattenskador i två lägenheter åtgärdade
- Läckage vatten vid fönster åtgärdad i hyreslägenhet
- 5-års garant Balkong/sockel-fasad mot gården/vädringsbalkonger omförhandlad till inspektion våren 2021 pga Corona.
- Fjäderarm dörr mot gården 10:an bytt till ny
- Stammar spolade

2021

- Ny dörr i stål installerad för cykelrummet
- OVK godkänd för Restaurang Wollmar respektive Drop Coffe
- Nya entreportar inklusive elektrisk portöppnare installerade i 10:an och 12:an
- Fönster och dörr våning -0,5 i 10:an och 12:an är tätade
- Ny mur med belysning byggd mellan gården och Brf Kastanjens gård. Muren står på Brf Kastanjens mark. Brf Borätten14 finansierar en viss del.
- Den olovligt byggda hänggränsen från WY14 har vi sett till få bort.
- Nya kärl i SOP-rummet och kärl för sortering matavfall installerade. Väggskaup uppsatt för förvaring av återvinningspåsar.
- El-mätare och vatten-mätare bytta
- Dränering på gården utanför fönstret på våning minus 0,5 i 10:an
- WMP garanti-jobb med fasad och balkonger flyttas till 2022 pga väder och corona pandemi. Garanti-inspektion genomförd våren 2021.

2022

- Nya entre-tavlor med träinramning som matchar de nya portarna
- Eldstäder är sotade och två stycket fläktar utbytta
- Styrssystem bytt i 10:ans hiss
- Robotgräsklippare nr 2 införskaffad och installerad
- Garantijobb balkonger respektive sockel åtgärdade
- En kombinerad pelare o spalje har styrelsen själva tillverkat för syrenträdet
- Stengolv trapphus renoverade
- Nya ramar entretavlor
- Trädgårdsytan utanför Drop coffee är förberedd för fortsatt markarbete.

2023

- Förningens ekonomiska förvaltare Fastighetsägarna har bytt IT-system som inneburet stora problem med fakturor, hyresuppföljning mm. Det har blivit bättre men fortsatta störningar finns även 2024.
- Renovering fönster mot gatan genomförd. För berörda lägenheter blir det bättre isolerade fönster (lägre energikostnader för föreningen), lägre ljudnivå, lägre värmeinstrålning (vid stark sol på sommaren)
- Vattenburen värme är installerad i musikstudio istället för elektriska radiatorer i för att få ned energikostnader för föreningen.
- Energiutredningen som styrelsen startade 2022 pga höga energikostnader har också gjort att styrelsen identifierat felkopplad el i restaurangens källare som inneburit att restaurangens el gått på föreningens el-mätare. Obs att detta inte är nuvarande ägares fel! De nuvarande ägarna har kopplat om elen till sin elmätare slutet 2023 och bekostat det. Det innebär ca 30.000 kronor lägre el-kostnader årligen för föreningen. Styrelsen har även förhandlat en uppgörelse för de retroaktiva kostnaderna till en sammanlagd summa på 110.000 kronor som kommer betalas till föreningen tredje kvartalet 2024
- Ny energisnålare torktumlare installerad i 10:ans tvättstuga
- Föreningen är med i en sk Grupptalan höga energipriser
- Putsskador på sockel och fasad gården är lagade. Dock inte övre delen på gårdshuset som vetter mot Wollmar Yxkullsgatan 14, där krävs ett större jobb som ska göras om ca 2 år
- Ett litet antal frivilliga har gjort ett fantastiskt jobb med att lägga dränering, lägga nya markplattor och trädgårdsväxter på gården bakom Drop Coffe. Föreningen har sparat drygt en halv miljon kronor på att göra detta själva.

2024

- Ett litet antal frivilliga har byggt en förvaringsbod på gården bakom Drop Coffe. Även ett bord åt trädgårdsgruppen är byggd som även skymmer den fula sockelisoleringen och gamla luckan under Drop Coffe's fönster.
- Inbrottsgaller i fönster trapphus vid tvättstugorna har styrelsen gjort själva
- Ökade intäkter iom att Salong Swedenborgsgatan4 får slänga sopor hos Brf Borätten14.
- Föreningens bundna lån hos Stadshypotek har förfallit i april 2024. Nya offerter under 2023 och början 2024 gör att styrelsen avvaktar ränteutvecklingen och för närvarande är lånen rörliga (3-månader). Att lånen förfallit innebär högre kostnader för föreningen.
- Ett par trasiga frånluftsfläktar är utbytta
- Il Merlo, Italienska kafe har tagit över lokalen i 10:an från Sjöström Antik. Formellt namn är Mammut Kultur. Hyran omförhandlad till Brf's fördel med marknadsmässighyra. En omfattande utredning om marknadsmässiga hyror genomfördes inför förhandling kontrakt. Lokalens ventilation är ombyggd för att passa den nya verksamheten (lokalgästen betalar)
- Bidragsansökan om fastighetsnära insamling är gjord och godkänd
- Färgstandard för terrass-markiser skapad. Finns för balkonger sedan tidigare

2025*

- Upphandling leverantör av underhåll trädetaljer fönster och dörrar mot gatan gjord. Arbetet kommer genomföras vår/sommar 2025
- Upphandling leverantör komplettering med ljusridåer för ökad säkerhet ljusridåer i 10:an resp 12:ans hiss pågår.
- OVK 2025

*) Hör till bokslut 2025 men tas med för status.

BR

K

Allmänt ekonomi

Brf Borätten 14 är en solid förening med låg belåning. Men mot bakgrund av de ökade kostnaderna i föreningen, främst energikostnader, så höjdes årsavgiften (hyran) med 8% from januari 2023 för samtliga bostadsrättsinnehavare. Avgiften har varit oförändrad under längre tid. Obs att de 8% läggs på årsavgiften som betalas månadsvis. Beloppet för IT/bredbandsavgiften och balkongtillägg (för de som har balkong) är oförändrad. Årsavgiften är lite drygt 380 kr per kvadratmeter. De beskrivna energiåtgärderna under 2023 samt översyn lokalhyror syftar till att föreningen ej ska behöva höja hyrorna framöver. Detta har gett resultat att årsavgiften (hyran) ej behövdes höjas för 2024 eller 2025. För de som har balkong görs en extra avsättning till underhållsfonden, på årsbasis 1% av ett prisbasbelopp för balkong respektive 0,5% för franskbalkong.

Övrigt

Den nya trädgårdsgrupp som skapades efter att Ingemar Thorgrimer flyttat har gjort ett fortsatt fantastisk arbete i trädgården.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 58 st. Under året 2024 har 8 st tillkommit samt 9 st avgått (4 st i 10:an och 4 st i 12:an). En medlem har köpt lägenheten intill. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 57 st.

Berörda lgh i 10:an	Berörda lgh i 12:an
2023	2061
2024	2062
2028	2066
2030	2086
2051	

År 2024 sticker därför ut med relativt många överlåtelse. Flera ombyggnationer har också gjort i dessa lägenheter med tillståndsutredning av styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsskötseln har skötts av RJ Förvaltning men styrelsen sköter en hel del av den tekniska förvaltningen själva. Alla större projekt handlas upp av styrelsen. Detta bidrar till att hålla ned kostnaderna.

Ekonomi

Lån

Under året har föreningens lån amorterats med 50 000 kr. Den totala låneskulden uppgick per 2024-12-31 till 4 131 250 kr. Föreningen avser att fortsätta att amortera på låneskulden under 2025.

GR

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 192	3 010	2 800	2 792
Resultat efter fin. poster (tkr)	37	-1 216	-388	-406
Soliditet (%)	91,1	91	91,2	91,4
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	428	426		
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	1 006	1 019		
Sparande per kvm totalyta (kr)	108	3		
Räntekänslighet (%)	3	3		
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	307	289		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 170	1 184		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	47	49		

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balkong- fond	Bal- anserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	49 412 267	5 258 853	1 457 363	105 166	-5 510 336	-1 216 282	49 507 031
Resultatdisposition enl föreningsstämman							
Förändring av fond för yttre underhåll och balkongfond			-377 857	15 113	362 744		
Balanseras i ny räkning					-1 216 282	1 216 282	
Årets resultat						36 898	36 898
Belopp vid årets utgång	49 412 267	5 258 853	1 079 506	120 279	-6 363 874	36 898	49 543 929

GR
R

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 363 874
Årets resultat	36 898
Totalt	-6 326 976

Avsättning till yttre fond	497 000
Avsättning till balkongfond	15 113
Uttag ur yttre fond	-78 750
Balanseras i ny räkning	-6 760 339
Summa	-6 326 976

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

GPA

h

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 192 086	3 009 949
Övriga rörelseintäkter		30 931	32 997
Summa rörelseintäkter		3 223 017	3 042 946
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 564 773	-3 754 760
Övriga externa kostnader	4	-30 254	-22 106
Personalkostnader och arvoden	5	-144 643	-142 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 377	-327 492
Summa rörelsekostnader		-3 067 047	-4 247 271
Rörelseresultat		155 970	-1 204 325
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 000	26 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 072	-38 422
Summa finansiella poster		-119 072	-11 956
Resultat efter finansiella poster		36 898	-1 216 281
Resultat före skatt		36 898	-1 216 281
Årets resultat		36 898	-1 216 282

9/12'

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	52 826 870	53 154 247
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		52 826 870	53 154 247
Summa anläggningstillgångar		52 826 870	53 154 247
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60	-
Övriga fordringar		164	27 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 016	129 397
Summa kortfristiga fordringar		107 240	157 319
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 466 905	1 083 591
Summa kassa och bank		1 466 905	1 083 591
Summa omsättningstillgångar		1 574 145	1 240 910
SUMMA TILLGÅNGAR		54 401 015	54 395 157

506

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 671 120	54 671 120
Fond för yttre underhåll		1 079 506	1 457 363
Balkongfond		120 279	105 166
Summa bundet eget kapital		55 870 905	56 233 649
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 363 874	-5 510 336
Årets resultat		36 898	-1 216 282
Summa fritt eget kapital		-6 326 976	-6 726 618
Summa eget kapital		49 543 929	49 507 031
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	4 131 250	4 181 250
Leverantörsskulder		246 388	292 190
Skatteskulder		13 758	14 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		465 690	400 624
Summa kortfristiga skulder		4 857 086	4 888 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 401 015	54 395 157

SR'

h

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	155 970	-1 204 325
Avskrivningar	327 377	327 492
Erlagd ränta och ränteintäkter	-119 072	-11 957
	<u>364 275</u>	<u>-888 790</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	364 275	-888 790
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-60	2 486
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	50 139	-4 882
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-45 802	97 109
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	64 762	-59 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten	433 314	-853 177
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	383 314	-903 177
Likvida medel vid årets början	1 083 591	1 986 768
Likvida medel vid årets slut	1 466 905	1 083 591

976'

97

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning."

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

GR

R

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	107 år	(107 år)
Ombyggnad	107 år	(107 år)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 371 216	1 371 071
Hyror	1 663 235	1 485 656
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 969	4 952
Bredbandstillägg	141 408	134 808
Andrahandsuthyrningsavgift	5 258	13 462
Summa	3 192 086	3 009 949

GM

R

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	53 112	43 327
Städning	109 973	97 453
Tillsyn, besiktning, kontroller	24 700	12 328
Trädgårdsskötsel	18 743	17 590
Snöröjning	65 000	67 125
Reparationer	131 054	614 101
El	146 988	159 034
Uppvärmning	878 597	899 616
Vatten	208 165	126 769
Sophämtning	165 599	174 753
Försäkringspremie	57 182	47 853
Fastighetsavgift bostäder	99 430	96 929
Fastighetsskatt lokaler	93 430	93 430
Övriga fastighetskostnader	80 762	44 462
Kabel-tv/Bredband/IT	208 756	203 372
Förvaltningsarvode ekonomi	126 395	128 728
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	325	3 585
Panter och överlåtelse	-	4 922
Övriga externa tjänster	17 812	18 696
	<u>2 486 023</u>	<u>2 854 073</u>
Underhåll		
Vattenradiatorer musikstudio	-	52 500
Fönster	78 750	763 173
Markberedning vid nya muren	-	85 014
	<u>78 750</u>	<u>900 687</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 564 773	3 754 760

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	1 754	2 012
Revisionsarvode	28 500	20 094
Summa	30 254	22 106

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	114 500	105 000
Övrigt arvode	-	8 700
Sociala kostnader	30 143	29 213
Summa	144 643	142 913

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal.

GR

h

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	34 265 467	34 265 467
-Ombyggnad	6 516 295	6 516 295
-Mark	21 874 408	21 874 408
	62 656 170	62 656 170
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 501 923	-9 174 431
-Årets avskrivning enligt plan	-327 377	-327 492
	-9 829 300	-9 501 923
Redovisat värde vid årets slut	52 826 870	53 154 247

Taxeringsvärde

Byggnader	47 931 000	47 931 000
Mark	117 612 000	117 612 000
	165 543 000	165 543 000
Bostäder	156 200 000	156 200 000
Lokaler	9 343 000	9 343 000
	165 543 000	165 543 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	698 355	698 355
	698 355	698 355
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-698 355	-698 355
	-698 355	-698 355
Redovisat värde vid årets slut	-	-

GPH

Q

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SEB	491 159	483 634
Avräkningskonto Fastighetsägarna	975 746	599 957
Summa	1 466 905	1 083 591

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	3,90%	4 131 250	4 181 250
			4 131 250	4 181 250
Varav långfristig del			-	-
Varav kortfristig del			4 081 250	4 131 250
Kommande års beräknad amortering			50 000	50 000
			4 131 250	4 181 250

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 292 000	20 292 000
Summa ställda säkerheter	20 292 000	20 292 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

GPA

07

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm

2025-05-06



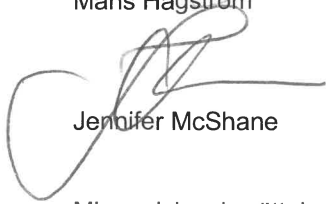
Göran Östling
Ordförande



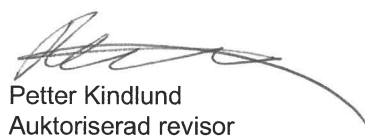
Urban Willows


Måns Hagström

Kim Sjöberg


Jennifer McShane

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2025


Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

GR
e



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Borätten 14

Org.nr 716420-0581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borätten 14 för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Borätten 14 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Vid några tillfällen under året har preliminärskatt betalats för sent.
Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver dröjsmålsräntor.

Stockholm den 12 maj 2025



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor