



Årsredovisning 2024

BRF Öfre Badparken

Årsredovisning

BRF Öfre Badparken

716420-2488

Styrelsen för BRF Öfre Badparken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Öfre Badparken får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björken 12, Södertälje, med adresserna Övre Torekällgatan 31, Täppgatan 4, Täppgatan 6 och Söderbergsgatan 6. Marken innehas med äganderätt. I fastigheten upplåter föreningen 22 lägenheter med bostadsrätt till dess medlemmar, samt 8 lokaler, vilka upplåtes med hyresrätt.

Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 3 101 kvadratmeter fördelat på de 22 bostadsrätterna och hyreslokalernas yta uppgår till 349 kvadratmeter.

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

Vid årsstämman 2024, som genomfördes på Hebbevillan den 22 maj 2024, valdes nedanstående styrelse:

Anders Lago, ordförande
Ulrika Granath, ledamot, kassör
Thomas Helmerson, ledamot, sekreterare
Fredrik Hjulström, ledamot
Lars-Olof Johansson, ledamot

Mikael Wikner, suppleant

Inom styrelsen har Lars-Olof, Fredrik, Mikael och Thomas utgjort en fastighetsgrupp. Lars-Olof har haft ett särskilt ansvar för hobbyrummet, Fredrik för snöröjning och soprum, Mikael för tvättstuga och bastu samt Ulrika för lås/larm. Thomas har arbetat med värmesystemet samt med dokumenthantering och föreningens hemsida. Lars-Olof har arbetat med en översyn av föreningens underhållsplan, där avsikten är att ha en ny underhållsplan och en långtidsbudget klar under 2025.

Till revisor och revisorssuppleant utsågs:

Ann-Christin Hillerström respektive Eva Lundin.

Styrelsen har under 2024 haft 10 protokollförda styrelsemöten, samt haft kontakt via mail och telefon i löpande ärenden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Folksam.

Föreningen har en underhållsplan som kommer uppdateras under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De stora kostnadsökningarna för såväl taxebundna avgifter som för köpta tjänster har påverkat föreningens ekonomi under det gångna året. Framför allt har avgifterna för vatten och avlopp och fjärrvärme höjts kraftigt under de senaste åren. För att klara ekonomin har avgifterna höjts ytterligare från den 1 januari 2025.

Föreningen har lån på cirka 12 miljoner, samtliga dessa är bundna med olika bindningstider och föreningen har därmed ännu inte påverkats av räntehöjningarna. Räntan varierar från 1,62 till 4,03 procent.

Föreningen har enbart gjort mindre renoveringar och förbättringar under 2024. Under året har en lägenhet på Öfre Torekällgatan 31 drabbats av en vattenskada, i samband med en renovering av ett badrum på våningen över. Skadan har åtgärdats under 2024, men har ännu inte reglerats med försäkringsbolagen. I bokslutet finns därför en fordran på detta redovisad. I samband med det skadade åtgärdades har föreningen också passat på att byta ut föreningens ledningar för vatten, värme och avlopp i de berörda lägenheterna.

Arbetet med att se över föreningens handlingar och organisera dessa har fortsatt, liksom arbetet med en verksamhetshandbok för styrelsen i föreningen. Styrelsen har under hösten 2024 påbörjat ett större arbete att ta fram en handlingsplan för "Systematiskt brandskyddsarbete". Styrelsen arbetar också med en uppdatering av underhållsplanen.

I resultatdispositionen, vilken fastställs av årsstämman, föreslår styrelsen en avsättning till framtida underhåll med 268 000 kr (föregående år 268 000 kr) samt att ta 122 649 kr i anspråk ur underhållsfonden.

Årets resultat innan avsättning/ianspråktagande av underhållsfond är -180 921 kr
Efter avsättning/ianspråktagande av underhållsfond uppgår resultatets till -326 272 kr

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser registrerats.

Antalet medlemmar vid ingången av 2024 uppgick till: 35

Antalet medlemmar vid utgången av 2024 uppgick till: 34

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 689	1 608	1 537	1 464
Resultat efter finansiella poster	-181	-67	-482	244
Soliditet %	29	29	29	30
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	545	519		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	71	85		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 462	3 510	3 566	3 612
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 859	3 913		
Räntekänslighet %	7	8		
Sparande (kr) per kvadratmeter	106	106		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	233	223		

El ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår på grund av stora avskrivningar. Föreningens sparande per kvm (106 kr) är större än årlig underhållskostnad per kvm (78 kr) enligt framtagna underhållsplan. Justerat för avskrivningar är föreningens ekonomi i balans.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 391 794	210 000	557 929	-12 609	-66 699
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-66 699	66 699
Avsättning till underhållsfond			268 000	-268 000	
Årets resultat					-180 921
Belopp vid årets utgång	4 391 794	210 000	825 929	-347 308	-180 921
					Totalt
Belopp vid årets ingång					5 080 415
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					0
Avsättning till underhållsfond					0
Årets resultat					-180 921
Belopp vid årets utgång					4 899 494

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-347 308
Årets resultat	-180 921
<i>Summa</i>	-528 229
<i>Förslag till disposition:</i>	
Avsättning till underhållsfond	268 000
lanspråktagande av underhållsfond	-122 649
Balanseras i ny räkning	-673 580
<i>Summa</i>	-528 229

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Avgifter bostadsrätter	3	1 689 480	1 608 347
Hyror lokaler		289 474	282 297
Övriga rörelseintäkter		388 677	53 169
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 367 631	1 943 813
Rörelsekostnader			
Förvaltningstjänster	4	-32 798	-32 958
Reparation & underhåll	5, 6	-605 208	-125 973
Taxebundna kostnader	7	-1 023 174	-968 468
Övriga förvaltningskostnader	8	-106 864	-108 046
Arvode till styrelsen		-71 253	-65 283
Avskrivningar byggnad		-425 173	-425 175
Summa rörelsekostnader		-2 264 470	-1 725 903
Rörelseresultat		103 161	217 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	2 919
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 118	-287 528
Summa finansiella poster		-284 082	-284 609
Resultat efter finansiella poster		-180 921	-66 699
Resultat före skatt		-180 921	-66 699
Årets resultat		-180 921	-66 699

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	16 362 656	16 756 671
Inventarier, verktyg och installationer	11	33 754	64 912
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		16 396 410	16 821 583
Summa anläggningstillgångar		16 396 410	16 821 583
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		368 115	36 468
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		368 115	36 468
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		365 799	574 396
<i>Summa kassa och bank</i>		365 799	574 396
Summa omsättningstillgångar		733 914	610 864
SUMMA TILLGÅNGAR		17 130 324	17 432 447

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 391 794	4 391 794
Upplåtelseavgifter		210 000	210 000
Fond för yttre underhåll		825 929	557 929
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>5 427 723</i>	<i>5 159 723</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-347 308	-12 609
Årets resultat		-180 921	-66 699
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-528 229</i>	<i>-79 308</i>
Summa eget kapital		4 899 494	5 080 415
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 298 080	11 967 700
Summa långfristiga skulder		9 298 080	11 967 700
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 669 620	167 120
Leverantörsskulder		102 915	73 175
Skatteskulder		4 461	3 570
Övriga skulder		42 083	34 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 671	106 009
Summa kortfristiga skulder		2 932 750	384 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 130 324	17 432 447

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	103 161	217 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	425 173	425 175
Erhållen ränta	36	2 919
Erlagd ränta	-284 118	-287 528
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>244 252</i>	<i>358 476</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-331 658	-36 453
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	45 929	8 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-41 477	330 477
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-167 120	-167 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-167 120	-167 120
Årets kassaflöde	-208 597	163 357
Likvida medel vid årets början	574 396	411 039
Likvida medel vid årets slut	365 799	574 396

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	20	5
Tvättstuga	10	10
Fasad	2	50
Fönster	4	25
Tak	4	25
Injusteringsbara stamventiler	6,66	15

Not 2 Nettoomsättningens innehåll

	2024	2023
Avgifter bostadsrätter	1 689 480	1 608 347
Hyror lokaler	284 374	279 197
Hyror förråd	12 336	11 916
Intäkter el motorvärmare	4 800	2 400
Intäkter extranycklar	300	700
Överlåtelseavgifter	2 746	–
Pantsättningsavgifter	2 292	–
Påminnelseavgifter	1 080	180
Övriga intäkter	370 223	41 073
	2 367 631	1 943 813

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sedvanligt underhåll, en parkeringsplats, TV-utbud samt bostadsrättstillägg.

Not 4 Förvaltningstjänster

	2024	2023
Förbrukningsmaterial förvaltningen	-4 574	-6 018
Städtjänst	-28 224	-26 940
	-32 798	-32 958

Not 5	Reparation och underhåll	2024	2023
	Gemensamma ytor	-3 709	-48 520
	Låsinstallationer	-7 145	-38 116
	Installationer (VVS/el etc.)	-67 216	-20 759
	Utvändigt huskroppen (tak/fasad)	-10 000	-
	Mark och hårdgjorda ytor	-	-2 656
	Snö och halkbekämpning	-17 721	-11 107
	Reparation skorsten	-4 298	-4 815
	Vatten- och fuktskador	-372 470	-
		-482 559	-125 973
Not 6	Planenligt underhåll	2024	2023
	Installationer	-122 649	-
		-122 649	-
Not 7	Taxebundna kostnader	2024	2023
	El	-40 921	-46 160
	Värme	-655 278	-620 331
	VA / Avlopp	-110 031	-82 764
	Hushållssopor (inkl grovsopor)	-37 622	-55 138
	Fastighetsförsäkring	-74 748	-68 576
	Kabel TV och bredband	-39 256	-37 791
	Övrigt	-9 278	-2 570
	Fastighetsskatt	-56 040	-55 138
		-1 023 174	-968 468
Not 8	Övriga förvaltningskostnader	2024	2023
	Ekonomisk förvaltning	-45 408	-44 492
	Konsultarvode	-5 587	-1 754
	Bankavgifter	-4 725	-8 211
	Föreningsavgifter	-4 680	-4 680
	Övriga styrelse och förvaltningstjänster	-41 464	-43 908
	Revision	-5 000	-5 000
		-106 864	-108 045

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 016 188	18 016 188
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Markvärde	1 786 600	1 786 600
	Utgående anskaffningsvärden	19 802 788	19 802 788
	Ingående avskrivningar	-3 046 117	-2 652 099
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-394 015	-394 018
	Utgående avskrivningar	-3 440 132	-3 046 117
	Redovisat värde	16 362 656	16 756 671
	Taxeringsvärde byggnad: 26 355 000		
	Taxeringsvärde mark: 15 063 000		
Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 563 000	12 563 000
	Summa ställda säkerheter	12 563 000	12 563 000
Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	155 787	155 787
	Utgående anskaffningsvärden	155 787	155 787
	Ingående avskrivningar	-90 875	-59 718
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-31 158	-31 157
	Utgående avskrivningar	-122 033	-90 875
	Redovisat värde	33 754	64 912
Not 12	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Hypotekslån Nordea, ränta 1,620% (ffd 2025-03-18)	-2 572 500	-2 642 500
	Hypotekslån Nordea, ränta 1,700% (ffd 2031-03-19)	-1 925 000	-1 945 000
	Hypotekslån Nordea, ränta 1,700% (ffd 2031-05-05)	-4 342 500	-4 387 500
	Hypotekslån Nordea, ränta 4,030% (ffd 2027-06-16)	-627 700	-659 820
	Hypotekslån Nordea, ränta 3,480% (ffd 2027-07-21)	-2 500 000	-2 500 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	2 669 620	167 120
		-9 298 080	-11 967 700

Årlig amortering uppgår till 167 120 kr.

Ett av lånen förfaller under 2025 och klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfallodagen.

UNDERSKRIFTER

Södertälje 20250324



Anders Lago
Styrelseordförande



Ulrika Granath



Fredrik Hjulström



Thomas Helmersson



Lars-Olof Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-02



Ann-Christine Hillerström
Intern Revisor

Revisionsberättelse

BRF Öfre Badparken org nr 716420-2488 för perioden 2024-01-01 – 2024-12-31

Undertecknad som är vald till intern revisor i BRF Öfre Badparken avger härmed följande revisionsberättelse:

Jag har granskat periodens redovisning samt kontrollerat att de i årsredovisningen intagna Resultat- och Balansräkningar överensstämmer med granskad bokföring. Jag har även tagit del av protokoll från 2023 års styrelsemöten (8 st). Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks att:

- Balans- och Resultaträkningarna fastställs
- Årets resultat överföres i ny räkning efter beslutad disposition
- Styrelsen beviljas ansvarsfrihet

Södertälje 2025-04-02



Ann-Christine Hillerström
Intern revisor

