

Årsredovisning för

Brf Dörrar på glänt

769613-1536

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dörrar på Glänt får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter. Föreningens adress är Bäckvägen 120 i Hägersten.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Stockholm Handpressen 1 övergick i föreningens ägo 2007. Föreningen består av 12 lägenheter, därtill innehar föreningen 6 förråd.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Norrorts Boservice AB. Förvaltaren har på ett noggrant och föredömligt sätt hanterat den löpande ekonomiska förvaltningen samt sett till att styrelsen fått regelbunden information om hyror, avgifter och annan viktig ekonomisk uppdatering. Styrelsen ansvarar för det löpande underhållet av fastigheten.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie stämman den 19 maj 2024 haft följande sammansättning:

Anna-Lena Hernvall	Ledamot, Ordförande
Filip Kristiofersson	Ledamot
Fredrik Sand Aronsson	Ledamot
Jennifer Goldberg	Ledamot
Annika Olsson	Suppleant

Revisor

Joakim Mattsson	Kungsbron Borevision AB, ordinarie
Jörgen Götehed	Kungsbron Borevision AB, suppleant

Valberedning

Magda B Wågström

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Ekonomi

2023 genomfördes ett stort antal underhålls- och förbättringsarbeten, se lista nedan. Under 2024 fokuserade styrelsen främst på att åtgärda de brister som rapporterats vid OVK och besiktning av gasledningarna. De renoverade förråden med utvändig ingång fick samtliga nya hyresgäster under året, till marknadsmässiga hyror. För att parera ökade kostnader och ränteutgifter höjdes medlemsavgifterna från januari 2025. Under 2024 genomfördes även en ny upphandling av föreningens fastighetsförsäkring som resulterade i ett fortsatt avtal med Trygg Hansa.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är lägre än avskrivningarna, resultat före avskrivningar är positivt. Se kassaflödesanalysen för mer info. Föreningen har höjt årsavgiften med 10 % från 1 januari 2025 för att täcka höjda driftskostnader.

Medlemsinformation

Under perioden har 2 (1) överlåtelse ägt rum. Föreningen hade vid årets slut 16 (16) medlemmar.

Utförd underhåll under året	Byggnadsdel	År
Åtgärder enligt OVK		2024
Åtgärder utifrån besiktning av gas		2024
Tidigare års genomfört underhåll		
Dräneringsarbete	Hus/grund	2023
Besiktning	Eldstäder	2023
Bygga av Pergola samt ljussättning av trädgård	Trädgård	2023
Beskärning av träd	Trädgård	2023
Installering av cykelstolpar	Trädgård/entré	2023
Rengöring och renovering av stuprör	Tak/stuprör	2023
Lagning av fasadspricka	Fasad	2023
Totalrenovering av ytskikt samt el i mittengaraget.	Garage/förråd	2023
Besiktning av gasledningar	Gas	2023
Fastighetsbesiktning	Fastighet	2022
Renovering av den sista hyresrätten och ombildning till brf	Hyresrätt	2022
Slipning och målning	Entrédörr	2022
Energideklaration	Fastighet	2022
OVK	Fastighet	2018
Radonmätning	Fastigheten/lägenheter	2018
Fibernät installerades	Lägenheter	2013
Omputsning och ny fasadkulör	Fasad	2013
Renovering	Balkonger	2013
Byte av fönster och renovering	Fönster	2007
Balkongtvätt	Balkonger	2008
Byte till säkerhetsdörrar	Dörrar till bostäderna	2009
Ommålning av väggar/tak, slipning och lackning av entredörr.	Trappuppgång/entredörr	2009
Byte av elstammar och armaturer installeras	El	2009
Byte av låssystem och installation av portkodlåsare	Entré och låssystem	2009
Byte av resterande stammar och renovering av badrum	VA-Stammar och badrum	2009
Renovering av tvättstuga	Tvättstuga	2008
Besiktning av fastigheten	Fastighet	2007

Flerårsöversikt	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	935	914	840	799
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	74,4	91,8	87,9	84,1
Hyresintäkt/kvm lokaler (kr)	2 082	458	465	493
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 167	4 167	6 199	6 199
Lån/kvm totalyta (kr)	3 609	3 609	5 370	5 370
Genomsnittlig låneränta (%)	4,53	4,66	1,44	0,85
Fastighetens belåningsgrad (%)	28,40	27,90	40,83	40,17
Soliditet (%)	79,9	80,4	77,4	74,6
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	320	248	207	209
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	175	90	40	247
Räntekänslighet (%)	4	5	8	8
Nettoomsättning (kr)	618 320	489 496	449 231	467 574
Resultat efter finansiella poster (kr)	-62 263	-2 028 105	-354 438	16 891

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 282 196	2 769 381	481 544	-573 893	-2 028 105
Disposition av föregående års resultat			25 000	-2 053 104	2 028 105
Årets resultat					-62 263
Belopp vid årets utgång	8 282 196	2 769 381	506 544	-2 626 997	-62 263

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-2 626 997
årets resultat	-62 263
	-2 689 260
Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	25 000
i ny räkning överföres	-2 714 260
	-2 689 260

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	618 320	489 496
Summa intäkter		618 320	489 496
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-380 988	-2 250 253
Övriga externa kostnader	3	-62 536	-52 932
Personalkostnader	4	-28 385	-25 711
Avskrivningar	5,6	-123 575	-123 575
Summa rörelsekostnader		-595 484	-2 452 471
Rörelseresultat		22 836	-1 962 976
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 713	30 412
Räntekostnader		-92 812	-95 541
Summa finansiella poster		-85 099	-65 129
Årets resultat		-62 263	-2 028 105

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och Mark	5,6	10 617 894	10 741 469
Summa anläggningstillgångar		10 617 894	10 741 469
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9	4 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	14 003	13 977
Summa kortfristiga fordringar		14 012	18 868
Kassa och bank		463 851	404 931
Summa omsättningstillgångar		477 863	423 799
Summa tillgångar		11 095 757	11 165 268

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 051 577	11 051 577
Föreningens fond för yttre underhåll	506 544	481 544
Summa bundet eget kapital	11 558 121	11 533 121

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 626 997	-573 893
Årets resultat	-62 263	-2 028 105
Summa fritt eget kapital	-2 689 260	-2 601 998

Summa eget kapital

8 868 861 **8 931 123**

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	8	2 050 000	2 050 000
Leverantörsskulder		31 159	61 170
Skatteskulder		45 628	44 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	100 109	78 679
Summa kortfristiga skulder		2 226 896	2 234 145

Summa eget kapital och skulder

11 095 757 **11 165 268**

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	22 836	-1 962 975
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	123 575	123 575
Erhållen ränta	7 713	30 412
Betald ränta	-92 812	-95 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	61 312	-1 904 530
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 856	86 267
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 247	26 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 921	-1 791 877
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-1 000 000
Årets kassaflöde	58 921	-2 791 877
Likvida medel vid årets början	404 931	3 196 808
Likvida medel vid årets slut	463 852	404 931

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas från och med 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1 % på byggnadens anskaffningsvärde. Avskrivning på om-/tillbyggnad görs med 2% per år. Mark skrivs inte av. För övriga anläggningar sker avskrivning med 3 år.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgift	459 999	449 545
Hysesintäkter lokaler	158 238	-
Hyror garage, p-plats	-	34 778
Övriga intäkter	83	5 173
	618 320	489 496

Not 2 Driftskostnader

Underhåll enligt plan	38 250	437 500
Reparation och underhåll	58 945	1 548 154
Fastighetsel	22 934	23 698
Uppvärmning	128 351	112 031
Vatten	53 430	28 631
Sophämtning	21 152	18 187
Städning	11 987	35 972
Fastighetsförsäkringar	19 447	19 410
Kabel-TV	2 632	2 502
Övrig drift	800	1 600
Fastighetsavgift	23 060	22 568
	380 988	2 250 253

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	27 215	24 398
Revisionsarvoden	18 125	14 875
Konsultarvoden	3 675	-
Administration	9 332	9 469
Föreningsavgifter	4 189	4 190
	62 536	52 932

Not 4 Personalkostnader

Lön (trappstädning)	1 600	-
Styrelsearvode	19 999	19 564
Sociala kostnader	6 786	6 147
	28 385	25 711

Not 5 Byggnader och Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad

Ingående anskaffningsvärde byggnad	5 450 840	5 450 840
Ingående anskaffningsvärde mark	3 395 835	3 395 835

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad

8 846 675 **8 846 675**

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-708 604	-654 096
Årets avskrivningar	-54 508	-54 508

Utgående ackumulerade avskrivningar

-763 112 **-708 604**

Summa Byggnad och Mark

8 083 563 **8 138 071**

Taxeringsvärde byggnader

6 370 000 6 370 000

Taxeringsvärde mark

9 980 000 9 980 000

16 350 000 **16 350 000**

Not 6 Om- och tillbyggnad

Ackumulerade anskaffningsvärden och tillbyggnad

Ingående anskaffningsvärde	3 453 358	3 453 358
----------------------------	-----------	-----------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

3 453 358 **3 453 358**

Ingående avskrivningar

-849 960 -780 893

Årets avskrivningar

-69 067 -69 067

Utgående ackumulerade avskrivningar

-919 027 **-849 960**

Bokfört värde om och tillbyggnad

2 534 331 **2 603 398**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	4 849	4 890
Ekonomisk förvaltning	4 964	4 888
Övriga interimfordringar	4 190	4 199
	14 003	13 977

Not 8 Fastighetslån

	Villkor	Ränta		
Swedbank	2025-01-28	3,60 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,25 %	1 050 000	1 050 000
			2 050 000	2 050 000
Avgår kortfristig del*			-2 050 000	-2 050 000
			-	-

*Lån som förfaller 2025 klassas som kortfristig skuld

Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000
------------------------	-----------	-----------

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	6 690	8 934
Värme	16 573	17 065
Förutbetalda hyror och avgifter	57 645	39 346
Övriga upplupna kostnader	19 201	13 334
	100 109	78 679

Hägersten dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Anna-Lena Hernvall
Ordförande

Filip Kristiofersson
Ledamot

Fredrik Sand Aronsson
Ledamot

Jennifer Goldberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB

PENNEO

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

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

Lars Filip Kristofersson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Dörrar på Glänt

Serienummer: 20eae1748d43fe[...]0d094ff63650b

IP: 195.67.xxx.xxx

2025-03-24 11:29:01 UTC



Jennifer Linnea Rita Goldberg

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Dörrar på glänt

Serienummer: 555be279709724[...]de471cdfa9ef9

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-03-25 16:21:22 UTC



FREDRIK SAND ARONSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Dörrar på glänt

Serienummer: ad68258186e772[...]8b80a4c89134d

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-26 13:50:21 UTC



Anna-Lena Hernvall

Ordförande

På uppdrag av: Brf Dörrar på Glänt

Serienummer: 624a43e1c8af70[...]1a796889966c8

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-03-26 15:15:13 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

På uppdrag av: Brf Dörrar på Glänt

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-03-27 06:12:15 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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