

Årsredovisning 2024

Brf Ståltråden 1

769617-2183



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ståltråden 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2007-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Ståltråden 1	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 21 bostäder om totalt 1 306 kvm och lokal-/förrådsyta totalt om 106 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Vicklander	Ordförande
Elinor Sjögren	Styrelseledamot
Lisa Stenmark Åberg	Styrelseledamot
Samuel Sandén	Suppleant

Valberedning

Lisa Moise Morel

Malin Boije

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Beatrice Fejde Revisor Sonora Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-25. Beslut om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Kärlskåp
Åtgärd av fukt i källare/förråd
Underhållsspolning avloppsstammar
- 2023** ● Ny tvättmaskin
OVK besikning - godkänd
Tre nya lägenhetsförråd
- 2021** ● Fyra elbilsaddstolpar installerade
- 2020** ● Energideklaration
- 2018** ● Ny maskinell utrustning i tvättstugan
- 2016** ● Stambyte/relining
- 2013** ● Dräneringsarbete framsida
- 2012** ● Nya portar i trapphuset
- 2009** ● El-stammar bytta
Elstigare bytta
Radonmätning
- 2008** ● Renovering av fönstren, underhållsfria 2-glasfönster (ej källaren)

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte fjärrvärmecentral
- 2027** ● Byte av balkonger med räcken.

Avtal med leverantörer

Bredbandstjänster	Bredband2
Ekonomisk Förvaltning	Nabo Group AB
Elavtal förening	Bodens Energi AB
Elbilsförbrukning	CloudCharge
Städning	Keab Gruppen AB
Teknisk förvaltning	Nabo Group AB

Bokningssystem tvättstuga Bokavättid.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

År 2024 inleddes med en avgiftshöjning på 10 procent. Försäljningen av föreningens tre nya bostadsrätter resulterade i en kapitalförlust på 626 550 kr. Insatserna på totalt 1 800 596 kr täcktes inte av försäljningsintäkterna ("Vinsten"), som uppgick till 1 174 046 kr. Föreningen har amorterat en miljon kronor under året. Räntevillkoren för lånen har omförhandlats och flyttats från Nordea till Handelsbanken.

Förändringar i avtal

Ett lokalhyresavtal har sagts upp på grund av ändrat användningsområde.

Övriga uppgifter

Nya Stadgar röstades igenom 2024.

Omvandling av lokalyta på 110 kvm till tre nya bostadsrätter Gleipnergruppen

En slutbesiktning utfördes av Densia den 23 januari 2024 och blev inte godkänd. Gleipnergruppen sålde föreningens tre nya lägenheter genom mäklarfirman Notar under januari och februari 2024, med tillträde i mars och april samma år. Den 30 april 2024 fastställde Gleipnergruppen "Vinsten" (försäljningsintäkterna).

En uppföljande slutbesiktning (FSB2) genomfördes av Densia den 29 augusti 2024 och blev godkänd. Samma dag gjorde Gleipnergruppen en utbetalning av den fastställda "Vinsten". Föreningens driver en process mot Gleipnergruppen i frågan om att fastställa vilken besiktning som gäller samt vite pga försening.

Ansvarsskada

Trygg-Hansa gav avslag på ärendet gällande styrelsens (2021/2022) hantering av avtalet, ombildning lokal till bostadsrätt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 414 499	1 189 830	960 860	937 659
Resultat efter fin. poster	-960 703	-181 153	-175 968	-75 027
Soliditet (%)	71	68	57	57
Yttre fond	997 667	890 000	0	0
Taxeringsvärde	35 889 000	35 889 000	0	0
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	926	750	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	82	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 466	6 176	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 055	5 712	0	0
Sparande per kvm totalyta, kr	45	82	0	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	23	0	0
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	200	144	0	0
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	23	0	0
Energikostnad per kvm totalyta, kr	269	190	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,49	4,58	0	0
Räntekänslighet (%)	5,90	7,91	0	0

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.

Uppllysning vid förlust

Under räkenskapsåret har föreningen gjort en kapitalförlust om 960 703 kronor. En betydande del av denna förlust är relaterad till avtalet och försäljningen av de tre nya bostadsrätterna. Föreningen drabbades även av två vattenskador under året, vilket ytterligare har påverkat årets resultat. Samtidigt har ökade kostnader för vatten, värme, sophämtning bidragit negativt till ekonomin.

Med vetskap om föreningens tidigare resultat har styrelsen vidtagit strategiska åtgärder för att återställa den ekonomiska balansen:

1. Kostnadsbesparingar har uppnåtts genom omförhandling av befintliga leverantörsavtal.
2. Hyresavtal för förråd och lokaler har sagts upp och omförhandlats till marknadsmässiga hyror.
3. Årsavgifterna har höjts för att öka intäkterna och bättre täcka kostnaderna.
4. Räntekostnaderna har minskats och kassaflödet har förbättrats genom amortering på lån och omförhandling av räntor.
5. Styrelsen har ökat fokus på underhåll för att säkerställa byggnadens långsiktiga skick och för att minska kostnaderna för akuta reparationer.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2023-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	21 958 566	-	1 800 596	23 759 162
Upplåtelseavgifter	2 249 100	-	-	2 249 100
Fond, yttre underhåll	890 000	-	107 667	997 667
Balanserat resultat	-7 416 784	-181 153	-107 667	-7 705 604
Årets resultat	-181 153	181 153	-960 703	-960 703
Eget kapital	17 499 729	0	839 893	18 339 622

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 705 604
Årets resultat	-960 703
Totalt	-8 666 307

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	107 667
Att från yttre fond i anspråk ta	-693 684
Balanseras i ny räkning	-8 080 290
	-8 666 307

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	1 414 499	1 189 830
Övriga rörelseintäkter	3	49 033	9 865
Summa rörelseintäkter		1 463 532	1 199 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 492 387	-551 724
Övriga externa kostnader	9	-254 690	-219 449
Personalkostnader	10	-111 647	-17 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 976	-234 036
Summa rörelsekostnader		-2 092 700	-1 022 359
RÖRELSERESULTAT		-629 168	177 337
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 911	10 642
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-342 446	-369 131
Summa finansiella poster		-331 535	-358 489
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-960 703	-181 153
ÅRETS RESULTAT		-960 703	-181 153

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	24 810 071	25 044 047
Summa materiella anläggningstillgångar		24 810 071	25 044 047
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 810 071	25 044 047
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	901 011	147 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	66 990	3 083
Summa kortfristiga fordringar		968 001	150 224
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 776	634 327
Summa kassa och bank		9 776	634 327
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		977 777	784 551
SUMMA TILLGÅNGAR		25 787 848	25 828 598

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 008 262	24 207 666
Fond för yttre underhåll		997 667	890 000
Summa bundet eget kapital		27 005 929	25 097 666
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 705 604	-7 416 784
Årets resultat		-960 703	-181 153
Summa fritt eget kapital		-8 666 307	-7 597 937
SUMMA EGET KAPITAL		18 339 622	17 499 729
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 138 232	8 066 000
Leverantörsskulder		71 882	35 425
Skatteskulder		8 251	48 730
Övriga kortfristiga skulder		4 927	2 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	224 934	176 464
Summa kortfristiga skulder		7 448 226	8 328 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 787 848	25 828 598

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-629 168	177 337
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	233 976	234 036
	-395 192	411 373
Erhållen ränta	10 911	10 642
Erlagd ränta	-342 446	-369 131
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-726 727	52 884
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 217	21 326
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 125	-73 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-706 819	279
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 800 596	0
Kapitaltillskott	0	2 886 810
Upptagna lån	72 232	0
Amortering av lån	-1 000 000	-2 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	872 828	-13 190
ÅRETS KASSAFLÖDE	166 009	-12 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	740 094	753 005
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	906 103	740 094

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ståltråden 1 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	1 185 082	979 152
Hysesintäkter, bostäder	0	13 500
Hysesintäkter, lokaler	104 749	75 771
Hysesintäkter, p-platser	80 050	75 600
Kabel-TV/Bredband	24 718	40 472
El	12 697	3 157
Övriga intäkter	2 492	660
Andrahandsuthyrning	4 711	1 518
Summa	1 414 499	1 189 830

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	0
Erhållna bidrag	0	9 865
Övriga intäkter	415	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	47 869	0
Övriga rörelseintäkter	750	0
Summa	49 033	9 865

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	26 058	28 042
Städning	39 985	32 550
Besiktning och service	1 813	1 875
Övrigt	1 020	0
Summa	68 876	62 467

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	125 368	39 014
Summa	125 368	39 014

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	64 525
Tvättstuga	45 226	0
Källarutrymmen	626 550	0
Soprum/miljöanläggning	97 170	0
VA	21 908	0
Summa	790 854	64 525

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	40 994	32 967
Uppvärmning	282 323	203 459
Vatten	56 644	32 004
Sophämtning	28 625	13 896
Summa	408 586	282 326

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 264	26 457
Bredband/Kabel-TV	24 319	39 443
Fastighetsskatt	43 120	37 492
Summa	98 703	103 392

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	80	0
Övriga förvaltningskostnader	23 620	31 405
Konsultkostnader	12 149	81 313
Revisionsarvoden	46 875	46 219
Ekonomisk förvaltning	37 500	60 512
Bankkostnader	2 352	0
Gleipnergruppen tvist	132 114	0
Summa	254 690	219 449

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	84 955	7 050
Löner, arbetare	0	6 000
Sociala avgifter	26 692	4 099
Summa	111 647	17 149

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	341 535	369 131
Övriga räntekostnader	911	0
Summa	342 446	369 131

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 407 032	27 407 032
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 407 032	27 407 032
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 362 985	-2 128 949
Årets avskrivning	-233 976	-234 036
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 596 961	-2 362 985
Utgående restvärde enligt plan	24 810 071	25 044 047
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 293 981</i>	<i>4 293 981</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 689 000	20 689 000
Taxeringsvärde mark	15 200 000	15 200 000
Summa	35 889 000	35 889 000
Årets inköp	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 684	41 374
Nabo Klientmedelskonto	341 196	105 767
Borgo	555 131	0
Summa	901 011	147 141

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 748	3 083
Fastighetsskötsel	7 074	0
Försäkringspremier	34 635	0
Bredband	4 158	0
Förvaltning	9 375	0
Summa	66 990	3 083

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2024-11-25	3,915 %	0	7 066 000
Nordea Hypotek	2024-11-25	3,92 %	0	1 000 000
Stadshypotek	2025-11-25	3,13 %	7 138 232	
Summa			7 138 232	8 066 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 138 232 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 993	30 000
Städning	3 095	0
El	4 946	0
Uppvärmning	32 997	0
Beräknat revisionsarvode	30 000	0
Utgiftsräntor	22 701	40 697
Vatten	10 721	0
Förutbetalda avgifter/hyror	114 481	105 767
Summa	224 934	176 464

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En fortsatt process drivs mot Gleipnergruppen i frågan vilken besiktning som gäller samt vite pga försening. Ett hyresavtal för förråd har sagts upp med villkorsändring. Omprövning ansvarsskada är pågående.

Underskrifter

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

Stockholm

Elinor Sjögren
Styrelseledamot

Lisa Stenmark Åberg
Styrelseledamot

Per Vicklander
Ordförande

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

Sonora Revision AB
Beatrice Fejde
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.02.2025 11:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.02.2025 12:40

DOCUMENT ID:

Sk4JpT_251g

ENVELOPE ID:

r1eCnT_2cke-Sk4JpT_251g

DOCUMENT NAME:

Brf Ståltråden 1, 769617-2183 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTINA ELINOR SJÖGREN elinor.sjogren@gmail.com	Signed Authenticated	26.02.2025 12:46 26.02.2025 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.131.247
2. LISA STENMARK ÅBERG stenmarklisa@gmail.com	Signed Authenticated	26.02.2025 17:32 26.02.2025 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.118.56
3. PER MAGNUS VICKLANDER korpstigen2@gmail.com	Signed Authenticated	26.02.2025 19:53 26.02.2025 19:52	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.118.100
4. Beatrice Fejde beatrice.fejde@sonora.se	Signed Authenticated	27.02.2025 11:24 27.02.2025 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.131.14

* 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 Brf Stålträden 1, org.nr 769617-2183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stålträden 1 för år 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Ståltråden 1 för år 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 försummelse 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.

Stockholm datum enligt min digitala signering

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.02.2025 11:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.02.2025 12:40

DOCUMENT ID:
rkyp6dn51e

ENVELOPE ID:

BJ0n6u3qkx-rkyp6dn51e

DOCUMENT NAME:

RB Brf Ståltråden 1.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Beatrice Fejde beatrice.fejde@sonora.se	Signed Authenticated	27.02.2025 11:27 27.02.2025 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.131.14

* 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