

Brf Långkoket


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



SyB0y6x-gl-rkgIOJaxZxx

Årsredovisning för

Brf Långkoket

769638-4515

Räkenskapsåret
2024 01 01 - 2024 12 31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	11-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Långkoket (769638-4515) får härmed upprätta 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 bostadstäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-24. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kokboken 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Gustav III:s Väg 35-37 / Gustav III:s Väg 35,37.
Kokboken 2 byggdes år 1943.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2032-01-01.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2031-05-07.

Föreningen äger fastigheten Kokboken 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Gustav III:s Väg 39-41 / Gustav III:s Väg 39,41 / Gustav III:s Väg 41 A.
Kokboken 1 byggdes år 1940.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2029-07-01.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2031-05-07.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
28	Lägenheter, bostadsrätt	1 514
3	Lägenheter, hyresrätt	152
4	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-04. På stämman deltog 25 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-10-21. 11 medlemmar deltog. Extrastämman hölls för att styrelsen skulle få mandat att ändra andelstalen i föreningen. Detta till följd av en eventuell konvertering av garage till två nya lägenheter.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Tommy Bark	Ordförande
Ellen Johanna Nyström	Ledamot
Jonas Rydin	Ledamot
Magnus Ruster	Ledamot
Måns Isaksson	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Ellen Johanna Nyström, Tommy Bark, Jonas Rydin, Magnus Ruster och Måns Isaksson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas i förening av styrelsens ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
0-1	Stambyte
0-1	Utbyte elinstallationer

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
1-2	Renovering balkonger
3-6	Renovering fönster

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-10-01 med 10 procent.

Styrelsen har ingen beslutad avgiftshöjning för 2025.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 43 st. Under året har 6 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 40 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har valt att avvakta med balkongrenovering för att utreda alla finansieringsmöjligheter utan att ta några förhastade beslut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

Styrelsen planerade att genomföra balkongrenovering under 2024 men valde att pausa det för att inte belåna föreningen ytterligare under ett högt ränteläge. Målsättningen nu är att konvertera våra garage till lägenheter och att därmed inbringa kapital för att kunna genomföra balkongrenoveringen samt att även sänka belåningsgraden i föreningen.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 771	1 677	1 401	1 449
Resultat efter fin. poster (tkr)	-570	-731	-9 063	68
Soliditet (%)	72,3	72,3	72,3	81,8

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	941	872
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	14 187	14 334
Sparande per kvm totalyta (kr)	66	-111
Räntekänslighet (%)	17%	18 %
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	304	286
Skuldsättning kr/kvm brf yta	15 612	15774
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	79%	79 %

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	63 857 674	511 000	78 186	-585 912	-731 412	63 129 536

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Förändring av fond för yttre underhåll			41 332	-41 332		
Balanseras i ny räkning				-731 412	731 412	
Årets resultat					-570 481	-570 481
Belopp vid årets utgång	63 857 674	511 000	119 518	-1 358 656	-570 481	62 559 055

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 358 656
Årets resultat	-570 481
Totalt	-1 929 137
Avsättning till yttre fond	41 332
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-1 970 469
Summa	-1 929 137

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 770 678	1 676 616
Övriga rörelseintäkter		300	8 623
Summa rörelseintäkter		1 770 978	1 685 239
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 344 100	-1 435 879
Övriga externa kostnader	4	-25 864	-22 429
Personalkostnader och arvoden		-654	-34 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-435 144	-435 144
Summa rörelsekostnader		-1 805 762	-1 927 950
Rörelseresultat		-34 784	-242 711
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 613	20 838
Räntekostnader och liknande resultatposter		-555 309	-509 538
Summa finansiella poster		-535 696	-488 700
Resultat efter finansiella poster		-570 480	-731 411
Resultat före skatt		-570 480	-731 411
Årets resultat		-570 481	-731 412

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	84 183 748	84 612 892
Inventarier, maskiner och installationer	6	12 000	18 000
Summa materiella anläggningstillgångar		84 195 748	84 630 892
Summa anläggningstillgångar		84 195 748	84 630 892
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	60
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare		19	6 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 537	100 810
Summa kortfristiga fordringar		88 556	107 136
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 275 580	2 630 960
Summa kassa och bank		2 275 580	2 630 960
Summa omsättningstillgångar		2 364 136	2 738 096
SUMMA TILLGÅNGAR		86 559 884	87 368 988

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		64 368 674	64 368 674
Fond för yttre underhåll		119 518	78 186
Summa bundet eget kapital		64 488 192	64 446 860
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 358 656	-585 912
Årets resultat		-570 481	-731 412
Summa fritt eget kapital		-1 929 137	-1 317 324
Summa eget kapital		62 559 055	63 129 536
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 360 000	15 520 000
Summa långfristiga skulder		15 360 000	15 520 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	8 276 250	8 361 250
Leverantörsskulder		110 380	90 778
Skatteskulder		10 585	12 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		243 614	254 763
Summa kortfristiga skulder		8 640 829	8 719 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 559 884	87 368 988

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	-34 785	-242 712
Avskrivningar	435 144	435 144
Erlagd ränta och ränteintäkter	-535 696	-488 700
	<u>-135 337</u>	<u>-296 268</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-135 337	-296 268
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	60	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	18 518	137 323
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	19 602	31 018
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-13 223	-2 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-110 380	-130 321
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-245 000	-245 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-245 000	-245 000
Årets kassaflöde	-355 380	-375 321
Likvida medel vid årets början	2 630 960	3 006 281
Likvida medel vid årets slut	2 275 580	2 630 960

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

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 parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Maskiner	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	1 424 028	1 319 825
Hyror	334 904	336 177
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 746	16 155
Övriga hyresintäkter	-	4 459
	1 770 678	1 676 616

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	79 893	57 483
Städning	39 870	52 910
Trädgårdsskötsel	-	7 676
Reparationer	28 675	317 804
El	33 058	42 067
Uppvärmning	387 346	356 819
Vatten	86 857	77 144
Sophämtning	36 131	42 178
Försäkringspremie	41 203	34 632
Tomträttsavgäld	205 300	191 350
Fastighetsavgift bostäder	50 680	49 259
Fastighetsskatt lokaler	3 320	3 320
Övriga fastighetskostnader	9 899	9 464
Kabel-tv/Bredband/IT	13 056	9 778
Förvaltningsarvode ekonomi	42 059	40 883
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	-
Panter och överlåtelse	20 413	16 078
Juridiska åtgärder	7 500	-
Övriga externa tjänster	5 712	7 273
	<u>1 098 460</u>	<u>1 316 118</u>

Underhåll

Stambyte	-	117 661
Byggnad, utebelysning	-	2 100
Övrigt	245 640	-

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 344 100 1 435 879

Not 4 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	<u>24 364</u>	<u>22 429</u>
Summa	24 364	22 429

Noter till Balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	85 828 800	85 828 800
	85 828 800	85 828 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 215 908	-786 764
-Årets avskrivning enligt plan	-429 144	-429 144
	-1 645 052	-1 215 908
Redovisat värde vid årets slut	84 183 748	84 612 892
Taxeringsvärde		
Byggnader	19 788 000	19 788 000
Mark	21 544 000	21 544 000
	41 332 000	41 332 000
Bostäder	41 000 000	41 000 000
Lokaler	332 000	332 000
	41 332 000	41 332 000

Not 6 Inventarier, maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
-Nyanskaffning under året (torktumlare)	30 000	30 000
	30 000	30 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 000	-6 000
-Årets avskrivning enl. plan	-6 000	-6 000
Redovisat värde vid årets slut	12 000	18 000

Not 7 Kassa och bank

SHB Affärskonto	1 210 849	1 213 195
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 064 731	1 417 765
Summa	2 275 580	2 630 960

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31		Skuldbelopp 2023-12-31
SBAB	2026-12-01	1,05%	8 000 000	-	8 000 000
SBAB	2028-12-01	1,25%	7 360 000	-160 000	7 520 000
SBAB	2025-05-02	3,82%	4 376 250	-45 000	4 421 250
SBAB	2025-06-17	3,46%	3 900 000	-40 000	3 940 000
			23 636 250	-245 000	23 881 250
Varav långfristig del			15 360 000		15 360 000
Varav kortfristig del			8 276 250		8 276 250
Beräknad amortering kommande år			245 000		245 000
			23 881 250		23 881 250

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 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 340 000	24 340 000
Summa ställda säkerheter	24 340 000	24 340 000

Not 10 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se sidan 3 i förvaltningsberättelsen.

Underskrifter

Stockholm

2025

Tommy Bark

Jonas Rydin

Magnus Ruster

Ellen Johanna Nyström

Måns Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HQV Stockholm AB

Kommentar:

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



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.

