

Årsredovisning 2024

Brf Bolmen 1

769618-3008

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bolmen 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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 2008-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bolmen 1	2009-12-07	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Byggnadsår är 1943 och värdeåret är 1995.

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 138 bostadsrätter om totalt 6 807 kvm och 19 lokaler om 685 kvm.

Lägenhetsfördelning:

42 st 1 rum och kök

92 st 2 rum och kök

21 st 3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Stämman 2024 valde Donald Sjölund och David Sundholm som ordinarie ledamöter. Donald Sjölund valde att på egen begäran avgå från styrelsen vid styrelsemöte 2024-10-17. David Sundholm har flyttat i från föreningen i mars 2025 och avregistrerades från styrelsen 2025-03-10.

Kvarstående styrelsemedlemmar är:

Fredrik Ulander Nilsson	Ordförande
Ing-Britt Viola Roche	Styrelseledamot
Malin Castwall Hansson	Styrelseledamot
Matilda Sundqvist	Styrelseledamot
Sven Erik Eriksson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Tilläggsisolering av vindar
Avjämning och dammbindning av golv i hobbyrum
Målning av golv i avfallsrum och hobbyrum
Finplanering/återställning innergård Hus J (Bolmensvägen 18-22)
Byte av radiatorventiler
- 2023** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
Besiktning, beskärning av samtliga träd. Viss fällning av döda träd.
Byte styrsystem för utebelysning.
- 2022** ● Byte liggande stam Hus J (Bolmensvägen 18-22).
- 2020** ● Byte undercentral fjärrvärme, förbättring parkmark, spillvattenledningar i bottenplattor.
- 2019** ● Installation avluftare fjärrvärme.
- 2018** ● Målning och renovering av samtliga trapphus, stensättning på gården .
- 2017** ● Energibesparande åtgärder, byte till energilampor i trapphus.
- 2016** ● Takunderhåll, markarbete avloppsrör, besiktning av hyresrätter. OVK-besiktning.
- 2015** ● Balkonger samt målning och renovering av fönster.
- 1995** ● Totalrenovering, Stambyte stående stammar och tappvattenledningar, renovering kök och badrum.
Installation av mek. frånluftsventilation. Nya elstigare, installaton av 3-fas. Nya tvättstugor mm.

Planerade underhåll

- 2025** ● Ommålning fönster
Renovering av uthyrningslokal Bolmensvägen 6 efter vattenskada
Bättringsåtgärder entrépartier
Ommålning smidesräcken
Stamspolning och filmning av stammar
- 2026** ● Ommålning plåttak (utvändigt) på avfallsrum
- 2027** ● Renovering tvättstuga M23 inkl byte av maskiner
- 2028** ● Taktvätt och målning av takdetaljer, såsom skorstensplåtar etc
- 2029** ● OVK-besiktning / energideklaration
Fogkompletteringar och byte av skadade tegelstenar
- 2030** ● Renovering tvättstugor M7, B4, B12 inkl byte av maskiner
Stamspolning och filmning av stammar
- 2046** ● Stambyte vertikala stammar (kök/badrum)

Avtal med leverantörer

Bredbandsleverantör	OwnIT
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Elleverantör	Fortum
Elnätsägare	Ellevio
Underhållsplan, Hyresförhandlingar, Teknisk förvaltning samt Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna
Fjärrvärmeleverantör	Stockholm Exergi
Förpackningsåtervinning	Remondis
Försäkringsmäklare	Bolander & Co
Hämtning hushållsavfall och Tappvattenleverantör	SVOA
Parkförvaltning	Stockholm Trädgårdstjänst
Trapphusstädning	KEAB-gruppen
Vinterunderhåll	Fined
Trygghetsjour	Svenska Störningsjouren
Passersystem	Mysec
Skadedjursbekämpning	Rentokil
Lås och nyckelservice	Hellgrens Lås
Serviceavtal och driftoptimering fjärrvärme	Energisparkonsult
Prognosstyrning fjärrvärme	ERAB
Parkeringsövervakning	Community Parking Sverige

Övrig verksamhetsinformation

På fastigheten Bolmen 1 uppförde AB Stockholmshem 1942-1944 nio småhus som ritades av arkitektduon Nils G:son Friberg och Ernst Hawerman.

Byggnaderna är tidstypiska, mycket välbevarade och är grönklassificerade i Stockholm stadsmuseums bebyggelsehistoriska inventering, vilket innebär att de har ett högt kulturhistoriskt värde och är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

År 1995 Genomförde AB Stockholmshem en totalrenovering av samtliga hus och de har därför värdeår 1995.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen fattade i november beslut om att för 2025 höja avgifterna med 14% från och med februari 2025 samt med ytterligare 14% från och med september 2025.

Förändringar i avtal

Efter stort missnöje, från både styrelse och medlemmar, med kompetens och bemötande från Fastighetsägarna Service överenskomms en förtidig uppsägning av avtalet. Ny fastighetsförvaltare blev Delagott vilka tillträder den 1/1 2025.

Nytt avtal tecknades med Energisparkonsult för service och driftoptimering av fjärrvärmecentralen.

Avtal tecknade med ny hyresgäst i butikslokalen på Möckelvägen 3. Hyresgästen heter Keramos och ska bedriva kursverksamhet inom keramik.

Avtal tecknades med ny hyresgäst i verksamhetslokal på Bolmensvägen 24A (gaveln). Hyresgästen heter Nadja Hår & Hälsa och bedriver frisör- och akupunkturverksamhet.

Vi tycker båda våra nya hyresgäster är ett mycket positivt tillskott till både föreningen och området.

Avtal med hyresgästen N A Entreprenad Service i butikslokalen på Möckelvägen 1 sades upp och lokalen blir ledig den 1:a april 2025. Arbete med att hitta en ny hyresgäst fortgår.

Övriga uppgifter

På grund av kraftigt ökade fjärrvärmekostnader har styrelsen under året fokuserat på energibesparande åtgärder. Vindarna i samtliga hus har tilläggsisolerats med 400 mm cellulosa. Det har även genomförts ett byte av samtliga radiatorventiler. Åtgärderna har renderat en märkbar effektivisering av värmetransporten i systemet.

Återställningen av maken runt Hus J efter dräneringsprojektet blev färdig under året. Efter två översvämningar vid kraftiga regn anlätades en ingenjör som fick kontrollera de åtgärder som utförts. Rapporten visade att systemet är kraftigt underdimensionerat för sitt ändamål. Den tidigare entreprenören har inte lämnat någon redovisning över hur de har dimensionerat. Planering påbörjades för att utföra ombyggnation av delar av dagvattenhanteringen. I sin helhet så har projektet inneburit mycket stora kostnader för föreningen.

På medlemsinitiativ målades samtliga golv i våra avfallsrum samt att väggarna spolades av med högtryckstvätt vilket blev ett lyft för trivseln.

Stubbfräsning utfördes av gamla stubbar. Nyplantering av två lönnar utfördes ut mot Möckelvägen.

Gårdsdagen som anordnades under hösten var välbesökt. Det plockades skräp, grillarna rengjordes, flis från stubbfräsningen lades ut i rabatterna och hål efter stubbar fylldes igen med jord. Vi plockade även bort cyklar från våra cykelrum som ingen gjort anspråk på.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 183 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 181 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Överlåtelseavgift tas ut av köparen med 2,5 % av aktuellt prisbasbelopp och pantsättningsavgift tas ut med 1 % av aktuellt prisbasbelopp för varje pantsättning.

Prisbasbeloppet för 2025 uppgår till 58 800 kr. Överlåtelseavgiften blir därmed 1 470 kr och pantsättningsavgiften 588 kr.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 270 505	5 785 754	5 678 812	5 421 757
Resultat efter fin. poster	-3 884 682	-5 237 163	-4 760 010	-541 794
Soliditet (%)	77	78	78	76
Yttre fond	2 499 000	1 100 000	1 491 047	1 611 681
Taxeringsvärde	265 873 000	265 873 000	265 873 000	193 039 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	704	643	634	587
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,4	66,4	66,5	64,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 959	4 959	5 037	5 864
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 004	4 004	4 004	4 661
Sparande per kvm totalyta, kr	32	-37	122	148
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	32	35	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	202	183	159	165
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	46	40	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	287	261	234	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,87	1,60	1,21	0,64
Räntekänslighet (%)	7,05	7,71	7,95	9,98

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är en förlust om 3 885 tkr, när avskrivningarna räknas bort kvarstår 1 680 tkr i negativt resultat. Föreningen har utfört underhåll och investeringar till en summa av 2 597 tkr. Årets kassaflöde blir därför negativt med 2 804 tkr.

För att komma i fas och inte försämra möjligheten till att finansiera framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 14 % från 1/2 2025 och ytterligare 14 % från 1/9 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	119 733 936	-	-	119 733 936
Upplåtelseavgifter	17 157 508	-	-	17 157 508
Fond, yttre underhåll	1 100 000	-	1 399 000	2 499 000
Balkongfond	345 027	64 368	-	409 395
Balanserat resultat	-21 384 854	-5 237 163	-1 399 000	-28 021 017
Årets resultat	-5 237 163	5 237 163	-3 884 682	-3 884 682
Eget kapital	111 714 454	64 368	-3 884 682	107 894 140

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-28 021 017
Årets resultat	-3 884 682
Totalt	-31 905 699

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 394 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 916 714
Balanseras i ny räkning	-31 382 985
	-31 905 699

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	6 270 505	5 785 754
Övriga rörelseintäkter	3	243 535	73 931
Summa rörelseintäkter		6 514 040	5 859 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 936 340	-7 050 623
Övriga externa kostnader	9	-531 430	-1 223 259
Personalkostnader	10	-298 847	-179 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 205 000	-2 294 363
Summa rörelsekostnader		-9 971 617	-10 747 633
RÖRELSERESULTAT		-3 457 577	-4 887 947
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		135 158	129 585
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-562 264	-478 800
Summa finansiella poster		-427 105	-349 215
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 884 682	-5 237 163
ÅRETS RESULTAT		-3 884 682	-5 237 163

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	134 734 377	136 156 925
Markanläggningar	13	9 705	11 469
Maskiner och inventarier	14	133 348	233 308
Summa materiella anläggningstillgångar		134 877 430	136 401 702
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 877 430	136 401 702
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 903	112 708
Övriga fordringar	15	82 415	93 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	258 478	228 484
Summa kortfristiga fordringar		384 796	434 996
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 287 932	7 091 512
Summa kassa och bank		4 287 932	7 091 512
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 672 728	7 526 508
SUMMA TILLGÅNGAR		139 550 158	143 928 210

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 891 444	136 891 444
Uppskrivningsfond		409 395	345 027
Fond för yttre underhåll		2 499 000	1 100 000
Summa bundet eget kapital		139 799 839	138 336 471
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-28 021 017	-21 384 854
Årets resultat		-3 884 682	-5 237 163
Summa ansamlad förlust		-31 905 699	-26 622 017
SUMMA EGET KAPITAL		107 894 140	111 714 454
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	15 000 000
Övriga långfristiga skulder		72 899	47 899
Summa långfristiga skulder		72 899	15 047 899
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	30 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		340 906	999 905
Skatteskulder		37 549	20 959
Övriga kortfristiga skulder		10 154	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 194 510	1 144 993
Summa kortfristiga skulder		31 583 119	17 165 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 550 158	143 928 210

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 457 577	-4 887 947
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 205 000	2 294 363
	-1 252 577	-2 593 584
Erhållen ränta	135 158	129 585
Erlagd ränta	-562 264	-478 800
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 679 682	-2 942 800
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	50 200	-110 150
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-582 738	307 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 212 220	-2 745 464
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-680 728	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-680 728	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	6 020 000
Balkongfond	64 368	64 368
Depositioner	25 000	-25 133
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	89 368	6 059 235
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 803 580	3 313 771
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 091 512	3 777 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 287 932	7 091 512

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bolmen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 fondavsättningar, kabel-tv, 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 kvarstår samt totalt antal år per 2024-12-31:

Markanläggningar	6/20 år	Byggnad fasad	22/24 år
Maskiner och inventarier	1-2/5-12 år	Byggnad fönster	29/31 år
Byggnad stomme	84/86 år	Byggnad ventilation	13/15 år
Byggnad värme	21/23 år	Byggnad inre underhåll	14/16 år
Byggnad el inkl stammar	26/28 år	Byggnad balkonger	31/33 år
Byggnad tak	22/28 år	Byggnad restpost	31/33 år
Fastighetsförbättringar	49/50 år		

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 016 832	3 651 446
Hysesintäkter, lokaler	499 084	439 265
Hysesintäkter, bostäder	1 286 987	1 229 209
Hysesintäkter, p-platser	151 720	150 750
Intäkter internet	173 880	177 331
Övriga intäkter	97 517	99 572
Fakturerade kostnader	44 485	38 181
Summa	6 270 505	5 785 754

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader	27 777	31 448
Övriga intäkter	0	50
Försäkringsersättning	215 758	0
Elstöd	0	42 433
Summa	243 535	73 931

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	297 160	176 476
Besiktning och service	100 908	208 361
Städning	169 209	154 735
Trädgårdsarbete	396 361	370 674
Snöskottning	167 392	206 637
Övrigt	2 288	1 472
Summa	1 133 318	1 118 355

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	584 940	358 769
Summa	584 940	358 769

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	1 916 714	2 663 672
Summa	1 916 714	2 663 672

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	192 608	242 458
Uppvärmning	1 510 330	1 368 740
Vatten	444 082	345 298
Sophämtning	339 058	277 152
Summa	2 486 078	2 233 648

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	118 572	109 218
Självrisker	105 000	0
Kabel-TV	287 078	281 936
Fastighetsskatt	304 640	285 025
Summa	815 290	676 179

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader	19 777	31 448
Förbrukningsmaterial	47 082	47 679
Övriga förvaltningskostnader	88 340	267 818
Juridiska kostnader	14 975	605 507
Revisionsarvoden	28 744	27 438
Ekonomisk förvaltning	254 700	243 368
Konsultkostnader	77 812	0
Summa	531 430	1 223 259

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	229 200	136 500
Sociala avgifter	69 647	42 888
Summa	298 847	179 388

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	562 125	478 500
Övriga räntekostnader	139	300
Summa	562 264	478 800

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	152 642 815	152 642 815
Årets inköp	680 728	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	153 323 543	152 642 815
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 485 890	-14 295 915
Årets avskrivning	-2 103 276	-2 189 975
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 589 166	-16 485 890
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 734 377	136 156 925
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 801 745</i>	<i>43 801 745</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	129 873 000	129 873 000
Taxeringsvärde mark	136 000 000	136 000 000
Summa	265 873 000	265 873 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 301	35 301
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 301	35 301
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 832	-22 068
Årets avskrivning	-1 764	-1 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 596	-23 832
Utgående restvärde enligt plan	9 705	11 469

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 083 405	1 083 405
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 083 405	1 083 405
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-850 097	-747 473
Avskrivningar	-99 960	-102 624
Utgående avskrivning	-950 057	-850 097
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	133 348	233 308

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 289	37 464
Övriga fordringar	44 126	56 340
Summa	82 415	93 804

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 605	2 291
Försäkringspremier	121 500	107 526
Kabel-TV	54 937	54 757
Förvaltning	65 436	63 910
Summa	258 478	228 484

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-05-21	2,64 %	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	2025-09-30	2,78 %	15 000 000	15 000 000
Summa			30 000 000	30 000 000
Varav kortfristig del			30 000 000	15 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	236
Städning	14 104	12 602
El	17 608	20 470
Uppvärmning	211 959	209 509
Utgiftsräntor	47 300	47 300
Vatten	111 420	89 161
Löner	123 240	123 240
Uppl kostn renhållningsavg	51 670	39 865
Sociala avgifter	38 722	38 722
Förutbetalda avgifter/hyror	548 251	533 888
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	1 194 510	1 144 993

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lokal på Bolmensvägen 6 kommer att renoveras. Efter en långdragen process med TryggHansa som pågått i 9 månader så fick föreningen utbetalt ca 650 000kr i försäkringsbelopp för skador samt förlorade hyresintäkter. Renoveringen uppskattas kosta ca 800 000kr vilket ger en återbetalningstid om ca 1 år så snart ny hyresgäst tillträder.

Underskrifter

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

Stockholm

Fredrik Ulander Nilsson
Ordförande

Ing-Britt Viola Roche
Styrelseledamot

Malin Castwall Hansson
Styrelseledamot

Matilda Sundqvist
Styrelseledamot

Sven Erik Eriksson
Styrelseledamot

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

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.04.2025 12:47

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 02.04.2025 08:45

DOCUMENT ID:
rJBx6UcTyl

ENVELOPE ID:
ryQNg68961g-rJBx6UcTyl

DOCUMENT NAME:
Brf Bolmen 1, 769618-3008 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ULANDER NILSSON fredrik@brfbolmen1.se	Signed Authenticated	02.04.2025 11:26 02.04.2025 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.176.186
2. ING-BRITT VIOLA ROCHE ingbrittroche@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 14:53 02.04.2025 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.134.191
3. SVEN ERIK ERIKSSON sven@brfbolmen1.se	Signed Authenticated	03.04.2025 08:21 03.04.2025 08:20	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.134.233
4. Malin Hansson malin@brfbolmen1.se	Signed Authenticated	08.04.2025 07:23 08.04.2025 07:19	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.134.241
5. MATILDA SUNDQVIST matilda@brfbolmen1.se	Signed Authenticated	08.04.2025 12:22 08.04.2025 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.134.202
6. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	Signed Authenticated	08.04.2025 12:47 08.04.2025 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 185.106.183.68

* 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 Bolmen 1

Org.nr 769618-3008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bolmen 1 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bolmen 1 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.

Nacka Strand, det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 12:48

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.04.2025 08:45

DOCUMENT ID:

S1brxTlcpyx

ENVELOPE ID:

SJMNgTL5pye-S1brxTlcpyx

DOCUMENT NAME:

RB 2024 BRF Bolmen 1.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	 Signed	08.04.2025 12:48	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	08.04.2025 12:47	Low	IP: 185.106.183.68

* 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