

Årsredovisning 2024

Brf Plommonträdet 5

769632-3273



Välkommen till årsredovisningen för Brf Plommonträdet 5

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 2016-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-27 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
Plommonträdet 5	2016	Hägersten

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 3 848 kvm. Byggnadernas totalyta är 3848 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ufuk Kala	Ordförande
Pontus Bergander	Ordförande
Camelia Ansari	Styrelseledamot
Clara Björklund	Styrelseledamot
Evelin Pålsson	Styrelseledamot
Fanny Matilda Lydia Åsberg	Styrelseledamot
Laura De Los Santos	Styrelseledamot
Malin Nygren	Styrelseledamot
Michael Silvin	Styrelseledamot

Revisorer

Rävisor AB	Revisor
------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden varav 2 varit konstituerande.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och som uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	OVK
		besiktn. rökluckor
		Besiktn hiss

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Separata kärl för insamling av pant har införts i källsorteringsrummen. Pantpengarna går till att köpa blommor och växter till föreningens gröna ytor.

Källsorteringen har utökats med insamling av färgat och ofärgat glas i båda återvinningsrummen. Hämtningsintervall och antal kärl för övriga fraktioner har justerats för att bättre motsvara föreningens behov.

Framsidan av huset har lyfts med hjälp av en trädgårdsarkitekt och inköp av växtlighet för att få en mer välkomnande och trivsamt entré.

Brytskydd har installerats på samtliga dörrar i allmänna utrymmen för att utöka säkerheten på huset.

OVK har gjorts.

Radonmätning har gjorts.

Gemensamt med våra grannföreningar har det skrivits ett avtal för snöskottning av asfaltsytorna på framsidan och vid garagen.

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 14%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 114 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 066 313	3 637 963	3 016 430	3 317 996
Resultat efter fin. poster	-3 294 319	-3 067 020	-2 472 935	-2 181 995
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	892 116	790 116	757 116	561 116
Taxeringsvärde	219 867 000	219 867 000	219 867 000	131 354 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	946	849	678	679
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,5	86,6	86,5	75,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 764	11 823	11 849	11 883
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 764	11 823	11 849	11 883
Sparande per kvm totalyta, kr	-119	-60	91	167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	100	128	199	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	86	84	74	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	78	62	51	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	264	274	324	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	2,82	0,57	0,86
Räntekänslighet (%)	12,43	13,92	17,47	17,50

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 el (totalt 184 966 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	293 000 000	-	-	293 000 000
Fond, yttre underhåll	790 116	-	102 000	892 116
Direkt kapitaltillskott	725 449	-	-	725 449
Balanserat resultat	-13 149 548	-3 067 020	-102 000	-16 318 568
Årets resultat	-3 067 020	3 067 020	-3 294 319	-3 294 319
Eget kapital	278 298 997	0	-3 294 319	275 004 678

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 318 568
Årets resultat	-3 294 319
Totalt	-19 612 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	102 000
Balanseras i ny räkning	-19 714 887
	-19 612 887

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	4 066 313	3 637 963
Övriga rörelseintäkter	3	-0	134 228
Summa rörelseintäkter		4 066 313	3 772 191
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 483 134	-2 460 000
Övriga externa kostnader	8	-191 908	-157 167
Personalkostnader	9	-158 686	-108 686
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 834 964	-2 837 724
Summa rörelsekostnader		-5 668 692	-5 563 577
RÖRELSERESULTAT		-1 602 380	-1 791 386
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 763	8 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 702 702	-1 284 306
Summa finansiella poster		-1 691 939	-1 275 634
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 294 319	-3 067 020
ÅRETS RESULTAT		-3 294 319	-3 067 020

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	319 893 044	323 465 483
Markanläggningar	12	35 402	0
Summa materiella anläggningstillgångar		319 928 446	323 465 483
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		319 928 446	323 465 483
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		85 424	32 440
Övriga fordringar	13	828 152	782 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	211 867	226 397
Summa kortfristiga fordringar		1 125 443	1 041 304
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 125 443	1 041 304
SUMMA TILLGÅNGAR		321 053 888	324 506 787

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		293 725 449	293 725 449
Fond för yttre underhåll		892 116	790 116
Summa bundet eget kapital		294 617 565	294 515 565
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 318 568	-13 149 548
Årets resultat		-3 294 319	-3 067 020
Summa fritt eget kapital		-19 612 887	-16 216 568
SUMMA EGET KAPITAL		275 004 678	278 298 997
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	22 747 590	45 495 180
Summa långfristiga skulder		22 747 590	45 495 180
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 520 114	0
Leverantörsskulder		204 855	167 662
Skatteskulder		37 340	37 340
Övriga kortfristiga skulder		-4 437	-35 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	543 748	542 837
Summa kortfristiga skulder		23 301 620	712 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 053 888	324 506 787

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 602 380	-1 791 386
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 834 964	2 837 724
	1 232 584	1 046 338
Erhållen ränta	10 763	8 673
Erlagd ränta	-1 702 726	-1 281 762
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-459 379	-226 752
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 845	-43 980
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	68 920	-48 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-430 304	-319 657
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	702 074	-655 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	702 074	-655 875
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	725 449
Upptagna lån	0	45 495 230
Amortering av lån	-227 476	-45 594 008
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-227 476	626 671
ÅRETS KASSAFLÖDE	44 294	-348 861
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	763 637	1 112 498
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	807 931	763 637

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Plommonträdet 5 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 el, 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 tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Markanläggningar	10 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 455 580	3 031 440
Hysesintäkter, p-platser	252 557	210 516
Hysesintäkter, lokaler	41 600	31 200
Vatten	46 464	51 261
El	184 966	235 896
Övriga intäkter	85 146	77 650
Summa	4 066 313	3 637 963

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-3
Elprisstöd	0	176 303
Övriga rörelseintäkter	0	-42 072
Summa	-0	134 228

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	124 822	121 891
Städning	67 599	63 860
Besiktning och service	103 151	113 283
Trädgårdsarbete	113 340	24 395
Snöskottning	17 110	0
Övrigt	995	7 375
Summa	427 017	330 805

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 700	26 475
Bostäder	0	258 750
Dörrar och lås/porttele	177 819	110 995
Övriga gemensamma utrymmen	46 200	0
VA	0	2 013
Värme	15 314	0
Ventilation	6 625	0
Hissar	66 683	93 195
Försäkringsärende/vattenskada	92 818	0
Summa	408 160	491 428

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	386 478	492 835
Uppvärmning	329 105	322 894
Vatten	300 597	240 496
Sophämtning	144 563	94 975
Summa	1 160 743	1 151 200

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	59 241	53 882
Tomträttsavgälder	310 800	310 800
Kabel-TV	29 232	29 232
Arvode teknisk förvaltning	69 271	73 984
Fastighetsskatt	18 670	18 670
Summa	487 214	486 568

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 888	0
Övriga förvaltningskostnader	67 477	74 854
Juridiska kostnader	18 369	4 083
Revisionsarvoden	16 113	12 891
Ekonomisk förvaltning	87 062	65 339
Summa	191 908	157 167

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	123 442	83 965
Sociala avgifter	35 244	23 733
Övriga personalkostnader	0	988
Summa	158 686	108 686

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 702 762	1 282 458
Övriga räntekostnader	-60	1 848
Summa	1 702 702	1 284 306

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	339 743 875	339 088 000
Årets inköp	-739 341	655 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	339 004 534	339 743 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 278 392	-13 440 668
Årets avskrivning	-2 833 098	-2 837 724
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 111 490	-16 278 392
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	319 893 044	323 465 483
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	130 339 000	130 339 000
Taxeringsvärde mark	89 528 000	89 528 000
Summa	219 867 000	219 867 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	37 268	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 268	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 866	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 866	0
Utgående restvärde enligt plan	35 402	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 221	18 830
Nabo Klientmedelskonto	797 169	651 095
Borgo	10 762	112 542
Summa	828 152	782 467

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 290	42 428
Fastighetsskötsel	31 652	30 194
Försäkringspremier	40 917	38 785
Kabel-TV	8 281	7 308
Tomträtt	77 700	77 700
Förvaltning	19 027	29 982
Summa	211 867	226 397

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	3,65 %	22 747 590	22 747 590
Stadshypotek	2025-03-30	3,85 %	22 520 114	22 747 590
Summa			45 267 704	45 495 180
Varav kortfristig del			22 520 114	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 267 704 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	5 954	4 581
El	35 870	55 479
Uppvärmning	57 672	45 166
Vatten	25 413	20 374
Löner	73 850	73 850
Beräknade uppl. sociala avifter	23 704	23 704
Utgiftsräntor	4 650	4 674
Förutbetalda avgifter/hyror	316 635	315 009
Summa	543 748	542 837

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	85 278 000	85 278 000

Underskrifter

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

Stockholm

Ufuk Kala
Ordförande

Pontus Bergander
Ordförande

Camelia Ansari
Styrelseledamot

Clara Björklund
Styrelseledamot

Evelin Pålsson
Styrelseledamot

Fanny Matilda Lyydia Åsberg
Styrelseledamot

Laura De Los Santos
Styrelseledamot

Malin Nygren
Styrelseledamot

Michael Silvin
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor