

Årsredovisning 2024

Brf Lyftkranen 1

769622-3937



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyftkranen 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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
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 2014-12-23. Stadgar registrerades 2020-04-20 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Huddinge Lyftkranen 1	2015	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har och 24 bostadsrättslokaler om 5 347 kvm. Byggnadernas totalyta är 5347 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Krylborn	Ordförande
Maria Themptander	Kassör
Emilia Gällros	Suppleant
Jenny Myhrberg	Styrelseledamot

Valberedning

Tomas Westman
Fredrik Krylborn

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En avgiftshöjning om 14% gjordes från och med den 1 februari.

Efter att ha undersökt möjligheterna hos andra långivare tecknades två av de tre befintliga lånen om hos Nordea. Nordea meddelar att amorteringstakten ökar från hösten 2025.

Förändringar i avtal

Under året har inga avtal tecknats om.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 22 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 256 688	2 772 054	2 468 112	2 615 463
Resultat efter fin. poster	-203 623	-391 835	-223 248	182 556
Soliditet (%)	56	55	55	55
Yttre fond	684 153	568 953	453 753	338 553
Taxeringsvärde	38 400 000	38 400 000	38 400 000	38 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	575	503	446	475
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,4	96,9	96,6	97,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 697	4 767	4 837	4 906
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 697	4 767	4 837	4 906
Sparande per kvm totalyta, kr	141	105	137	213
Elkostnad per kvm totalyta, kr	5	4	6	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	57	49	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	17	14	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	91	78	68	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,62	4,22	2,95	1,92
Räntekänslighet (%)	8,17	10,75	12,72	13,04

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 och värme (totalt 345 792 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen har ett sparande på 141 kr/kvm. Givet byggnadens relativt enkla standard jämfört med flerbostadshus, bedömer styrelsen att detta är tillräckligt för att finansiera föreningens framtida underhåll och ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	37 325 000	-	-	37 325 000
Fond, yttre underhåll	568 953	-	115 200	684 153
Balanserat resultat	-4 115 156	-573 679	-115 200	-4 804 036
Årets resultat	-573 679	573 679	-354 511	-354 511
Eget kapital	33 205 117	0	-354 511	32 850 606

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 804 036
Årets resultat	-354 511
Totalt	-5 158 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	115 200
Balanseras i ny räkning	-5 273 747
	-5 158 547

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	3 256 688	2 772 054
Övriga rörelseintäkter	3	2	4 044
Summa rörelseintäkter		3 256 690	2 776 098
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-823 884	-866 297
Övriga externa kostnader	8	-132 526	-125 886
Personalkostnader	9	-112 948	-110 295
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-958 180	-954 396
Summa rörelsekostnader		-2 027 538	-2 056 874
RÖRELSERESULTAT		1 229 152	719 225
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 663	15 775
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 440 438	-1 126 835
Summa finansiella poster		-1 432 775	-1 111 060
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-203 623	-391 835
Skatt		-150 888	-181 844
ÅRETS RESULTAT		-354 511	-573 679

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	57 158 933	58 100 825
Maskiner och inventarier	12	174 596	162 484
Summa materiella anläggningstillgångar		57 333 529	58 263 309
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 333 529	58 263 309
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		123 267	84 118
Övriga fordringar	13	112 370	10 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	127 422	48 613
Summa kortfristiga fordringar		363 059	142 939
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 093 601	1 587 391
Summa kassa och bank		1 093 601	1 587 391
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 456 660	1 730 330
SUMMA TILLGÅNGAR		58 790 189	59 993 639

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 325 000	37 325 000
Fond för yttre underhåll		684 153	568 953
Summa bundet eget kapital		38 009 153	37 893 953
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 804 036	-4 115 156
Årets resultat		-354 511	-573 679
Summa fritt eget kapital		-5 158 547	-4 688 836
SUMMA EGET KAPITAL		32 850 606	33 205 117
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 045 000	6 417 000
Summa långfristiga skulder		6 045 000	6 417 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 072 000	19 072 000
Leverantörsskulder		6 535	34 548
Skatteskulder		0	428 596
Övriga kortfristiga skulder		156 781	128 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	659 267	707 869
Summa kortfristiga skulder		19 894 583	20 371 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 790 189	59 993 639

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 229 152	719 225
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	958 180	954 396
	2 187 332	1 673 621
Erhållen ränta	7 663	15 775
Erlagd ränta	-1 526 001	-992 592
Betald inkomstskatt	-150 888	-181 844
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	518 106	514 960
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-220 120	-22 723
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-391 376	-579 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-93 390	-87 658
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 400	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 400	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	18 700 000
Amortering av lån	-372 000	-19 072 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-372 000	-372 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-493 790	-459 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 587 391	2 047 050
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 093 601	1 587 391

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyftkranen 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 el 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	2 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %

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

Fastigheten beskattas som industrienhet. Fastighetsskatt utgår med 0,5 % av 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, lokaler	2 729 915	2 077 084
Hysesintäkter, p-platser	93 699	83 040
Övriga intäkter	98	316 632
El	4 082	859
Värme	428 894	294 439
Summa	3 256 688	2 772 054

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	-5
Elprisstöd	0	4 049
Summa	2	4 044

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	3 497	74 640
Snöskottning	42 256	55 995
Summa	45 753	130 635

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	43 175	69 763
Dörrar och lås/porttele	0	789
El	2 151	0
Tak	3 571	0
Summa	48 896	70 552

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	24 245	20 362
Uppvärmning	348 973	306 224
Vatten	111 890	89 370
Sophämtning	8 118	7 396
Summa	493 226	423 352

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 510	48 258
Arvode teknisk förvaltning	1 500	1 500
Fastighetsskatt	192 000	192 000
Summa	236 010	241 758

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	69 666	62 187
Revisionsarvoden	20 883	22 883
Ekonomisk förvaltning	41 977	40 816
Summa	132 526	125 886

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	83 950
Sociala avgifter	26 998	26 345
Summa	112 948	110 295

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	34 938
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 421 793	1 083 402
Övriga räntekostnader	18 645	8 495
Summa	1 440 438	1 126 835

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 325 000	65 325 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 325 000	65 325 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 224 175	-6 282 283
Årets avskrivning	-941 892	-941 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 166 067	-7 224 175
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 158 933	58 100 825
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 230 489</i>	<i>18 230 489</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Summa	38 400 000	38 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	250 000	250 000
Inköp	28 400	0
Utgående anskaffningsvärde	278 400	250 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-87 516	-75 012
Avskrivningar	-16 288	-12 504
Utgående avskrivning	-103 804	-87 516
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	174 596	162 484

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 060	10 208
Skattefordringar	97 310	0
Summa	112 370	10 208

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 317	3 135
Försäkringspremier	15 475	20 717
Förvaltning	25 630	24 761
Summa	127 422	48 613

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-10-21	4,81 %	9 350 000	9 350 000
Nordea Hypotek	2026-10-12	4,74 %	6 417 000	6 789 000
Nordea Hypotek	2025-10-15	4,84 %	9 350 000	9 350 000
Summa			25 117 000	25 489 000
Varav kortfristig del			19 072 000	19 072 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 257 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	172
El	2 330	1 818
Uppvärmning	41 616	48 190
Utgiftsräntor	245 958	331 521
Vatten	18 674	14 128
Löner	85 950	78 750
Sociala avgifter	27 005	24 750
Förutbetalda avgifter/hyror	237 734	208 540
Summa	659 267	707 869

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 800 000	28 800 000

Underskrifter

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

Stockholm

Fredrik Krylborn
Ordförande

Jenny Myhrberg
Styrelseledamot

Maria Themptander
Kassör

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

Nexia Revision Stockholm
Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.