

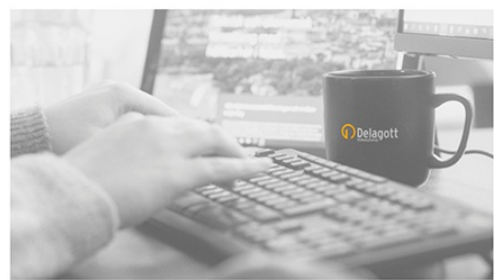
# Brf Barisen 1

Org.nr: 769617-4395

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15



Styrelsen för Brf Barisen 1, organisationsnummer 769617-4395, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt uthyra lokaler för kommersiellt ändamål. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007.

Ekonomisk plan registrerades år 2010.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2010.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

På stämman deltog 11 medlemmar.

### Styrelse

Ordförande Lars Landelius

Ledamot Oscar Rooth

Ledamot Björn Andreasson

Ledamot Paul Guyard

Ledamot Thomas Carpstedt

Suppleant Lamprini Psoma

Suppleant Sarmad Gorla

### Revisor

Revisor Joakim Häll

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Ekim Calgar sammankallande, och Johanna Krüger

# Information om fastigheten

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus om 3 våningar med 54 lägenheter och 5 lokaler.

Fastighetsbeteckning: BARISEN 1

Nybyggnadsår: 1950

Värdeår: 1950

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt		
	Antal	Total yta m <sup>2</sup>		Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	16	736	1 rok	2	92
2 rok	15	885	2 rok	3	177
3 rok	18	1 296	Summa	5	269
<b>Summa</b>	<b>49</b>	<b>2 917</b>			

**Totalt antal bostadslägenheter: 54**

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Vinterunderhåll	Frank Skytteberg AB
Städetreprenad	NSF städ / HEBA städ
Entrémattor	Carpeting AB
Klottersanering	Color off
Trädgårdsskötsel	Svensk Markservice AB / Grön Stad
Sophantering	Sita

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2033.

## Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Renovering av parkeringsplatser	2019
Utökning av kameraövervakning	2019
Utbyte av fläkt i tvättstugan	2019
Renovering balkongplattor, över- och undersida	2020
Renovering källartrappor	2020
Staket på gården runt grillplatsen	2020
Belysning	2020
Trädfällning	2020
Målning av Trapphus	2021
Nytt bokningssystem tvättstuga	2021
Installerat laddstolpar	2022
Installerat solceller	2023
Relining	2025

## Medlemsinformation

61 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelse skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

9 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 66

**49** bostadsrätter

**66** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året upplåtit 3 nya bostadsrätter och har tack vare det kunnat amortera 4,9 miljoner kr på lånen vilket bidrar till lägre räntekostnader framöver. Föreningen har även utökat antalet laddstationer för bilar.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 347	3 074	2 903	2 879
Årsavgifter, tkr	2 075	1 916	1 689	1 689
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 468	- 1 824	- 1 067	- 411
Soliditet <sup>1</sup> , %	79	69	71	72
Räntekänslighet, %	6	9	9	9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63	59	58	59
<b>Föreningen, kr</b>				
Värmekostnad/kvm totalyta	172	156	140	146
Elkostnad/kvm totalyta	119	82	57	42
Vattenkostnad/kvm totalyta	43	35	28	26
Energikostnad/kvm totalyta	338	283	227	214
Skuld/kvm totalyta	3 412	4 805	4 407	4 407
Sparande/kvm totalyta	-32	0	0	156
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	806	721	656	656
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 114	6 414	5 882	6 017

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat med -1 468 409 kr. Under året har föreningen amorterat 4,9 miljoner. Föreningen har efter årets utgång upplåtit en ny bostadsrätt och kommer amortera 3 miljoner för att ytterligare sänka räntekostnaderna. Föreningens skuldsättning per kvm är redan låg och kommer att sänkas ytterligare efter amortering 2025. Föreningens elavtal kommer att omförhandlas under 2025. Ekonomin ser därmed god ut och föreningens förmåga att finansiera framtida underhåll ser mycket god ut.

Styrelsen fortsätter att arbeta proaktivt för att föreningen ska ha en god ekonomi och vidtar åtgärder som avgiftsökning vid behov.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 719 110	9 419 734	332 180	- 2 466 104	- 1 824 499	<b>42 180 421</b>
Insatser	2 282 244					<b>2 282 244</b>
Upplåtelseavgifter		6 167 756				<b>6 167 756</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-286 786	286 786		<b>0</b>
Reservering fond för yttre underhåll			252 000	-252 000		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				- 1 824 499	1 824 499	<b>0</b>
Årets resultat					- 1 468 409	<b>- 1 468 409</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 001 354</b>	<b>15 587 490</b>	<b>297 394</b>	<b>- 4 255 817</b>	<b>- 1 468 409</b>	<b>49 162 012</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 255 817
Årets resultat	- 1 468 409
<b>Totalt</b>	<b>- 5 724 226</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	252 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 388 507
Balanseras i ny räkning	- 5 587 719
<b>Totalt</b>	<b>- 5 724 226</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

**RÖRELSEINTÄKTER**

Nettoomsättning	2	3 346 841	3 073 905
Övriga rörelseintäkter	3	215 599	167 478

<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 562 440</b>	<b>3 241 383</b>
------------------------------	--	------------------	------------------

**RÖRELSEKOSTNADER**

Operativ drift och underhåll	4	-2 692 060	-2 232 024
Administration och förvaltning	5	-672 503	-1 058 317
Personalkostnader	6	-156 086	-172 262
Avskrivningar		-968 237	-979 604

<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 488 886</b>	<b>-4 442 207</b>
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

**RÖRELSERESULTAT**

		<b>-926 446</b>	<b>-1 200 824</b>
--	--	-----------------	-------------------

**FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 251	11 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 214	-635 592

<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-541 963</b>	<b>-623 675</b>
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

		<b>-1 468 409</b>	<b>-1 824 499</b>
--	--	-------------------	-------------------

**RESULTAT FÖRE SKATT**

		<b>-1 468 409</b>	<b>-1 824 499</b>
--	--	-------------------	-------------------

**ÅRETS RESULTAT**

		<b>-1 468 409</b>	<b>-1 824 499</b>
--	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	56 111 849	56 490 412
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 767 625	3 028 779
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 879 474</b>	<b>59 519 191</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>58 879 474</b>	<b>59 519 191</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		93 585	72 974
Övriga fordringar		523 440	106 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 054	126 970
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>753 079</b>	<b>306 465</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 209 098	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 209 098</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 609 760	908 640
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 609 760</b>	<b>908 640</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 571 937</b>	<b>1 215 105</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 451 411</b>	<b>60 734 296</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		54 588 844	46 138 844
Fond för yttre underhåll		297 394	332 180
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 886 238</b>	<b>46 471 024</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 255 817	-2 466 104
Årets resultat		-1 468 409	-1 824 499
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 724 226</b>	<b>-4 290 603</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 162 012</b>	<b>42 180 421</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	9	59 301	59 301
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 301</b>	<b>59 301</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10 , 11	12 000 000	16 900 000
Leverantörsskulder		140 421	579 667
Skatteskulder		221 991	215 377
Övriga skulder		52 000	193 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		815 685	606 107
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 230 097</b>	<b>18 494 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 451 410</b>	<b>60 734 296</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-926 446	-1 200 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	968 237	979 604
<b>Summa</b>	<b>41 791</b>	<b>-221 220</b>
Erhållen ränta	21 251	11 917
Erlagd ränta	-563 214	-635 592
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-500 172</b>	<b>-844 895</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-163 337	-158 498
Ökning av rörelseskulder	-647 753	389 208
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 311 262</b>	<b>-614 185</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar och byggnation	-328 520	-3 175 935
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-328 520</b>	<b>-3 175 935</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-4 900 000	1 400 000
Deposition		8 262
Upplåtelse av bostadsrätt	8 450 000	2 065 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 550 000</b>	<b>3 473 262</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 910 218</b>	<b>-316 858</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>908 640</b>	<b>1 226 118</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 818 857</b>	<b>908 640</b>

Kassaflödet ser ut att förbättras 2025 efter amorteringar.

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÄRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,77% av anskaffningsvärdet.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Inventarier	20 år
Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
EL	40 år
Fasad	50 år
Portar	50 år
Fönster	50 år
Tak	60 år
Ventilation	25 år
Markanläggning	20 år
Målning trapphus	20 år
Kortläsare passersystem	5 år
Laddstolpar	20 år
Palissadstaket	20 år

## Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	2 074 928	1 899 170
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	497 917	591 635
Lokaler	430 044	402 581
Förråd	16 150	19 200
Garage och p-platser	141 982	140 528
Gästlägenhet/ Föreningslokal	4 800	4 200
	<b>1 090 893</b>	<b>1 158 143</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Debiterade elkostnader	180 721	16 591
Övriga intäkter	297	0
	<b>181 019</b>	<b>16 591</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>3 346 841</b>	<b>3 073 905</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Erhållna bidrag	0	52 883
Övriga ersättningar och intäkter	215 599	114 595
	<b>215 599</b>	<b>167 478</b>
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>215 599</b>	<b>167 478</b>

**Not 4. Operativ drift och underhåll**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	419 054	306 498
Uppvärmning	617 031	548 595
Vatten och avlopp	152 872	122 314
Sophämtning	132 325	100 111
	<b>1 321 282</b>	<b>1 077 518</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	4 805
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsstäd	142 579	106 179
Trädgårdsskötsel	125 157	110 229
Snöröjning/sandning	175 602	216 524
Övriga köpta tjänster	45 189	49 272
	<b>488 526</b>	<b>482 203</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Kommunikation	3 032	3 387
Bredband	97 472	97 472
TV	9 548	8 964
	<b>110 052</b>	<b>109 823</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	59 757	54 465
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	112 020	109 186
Förbrukningsmaterial	7 851	2 390
Förbrukningsinventarier	0	6 019
	<b>179 628</b>	<b>172 060</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	204 064	98 829
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	388 507	286 786
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>2 692 060</b>	<b>2 232 024</b>

## Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	73 822	64 284
Extra ekonomisk förvaltning	600	5 031
	<b>74 422</b>	<b>69 315</b>
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	183 475	216 163
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	23 750	22 125
<b>Övriga kostnader</b>		
Juridiskt arvode	41 719	613 356
Konsultarvode	39 013	25 729
Bankkostnader	5 705	4 998
Övriga kostnader	140 005	55 901
Mäklararvode	158 733	45 000
	<b>385 174</b>	<b>744 984</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>672 503</b>	<b>1 058 317</b>

## Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	126 000	136 000
Sociala kostnader	30 086	36 262
	<b>156 086</b>	<b>172 262</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>156 086</b>	<b>172 262</b>

## Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	38 562 232	37 877 242
Anskaffningsvärde mark	24 276 377	24 276 377
Inköp	421 955	684 990
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>63 260 564</b>	<b>62 838 609</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 6 348 199	- 5 551 914
Årets avskrivningar	- 800 517	- 796 285
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 148 716</b>	<b>-6 348 199</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 111 848</b>	<b>56 490 410</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	35 584 000	35 584 000
Taxeringsvärde mark	63 754 000	63 754 000
	<b>99 338 000</b>	<b>99 338 000</b>

<b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	3 835 102	1 344 157
Inköp	126 562	2 490 945
Försäljningar/utrangeringar	- 219 997	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 741 667</b>	<b>3 835 102</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 806 324	- 623 003
Årets avskrivningar	- 178 684	- 183 321
Omräkningsdifferenser	10 965	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 974 043</b>	<b>- 806 324</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 767 624</b>	<b>3 028 778</b>
<b>Not 9. Övriga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Depositioner	59 301	59 301
<b>Summa</b>	<b>59 301</b>	<b>59 301</b>
<b>Not 10. Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
<b>Summa:</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

#### Not 11. Skulder till kreditinstitut

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Belopp 2024-12-31</b>	<b>Belopp 2023-12-31</b>
SEB	2024-07-28	4,47 %	0	3 500 000
SEB	2025-07-28	3,07 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2025-08-28	3,09 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2024-09-28	4,64 %	0	1 400 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>12 000 000</b>	<b>16 900 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 000 000	-16 800 000
			<b>0</b>	<b>100 000</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

# Styrelsens underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Lars Landelius  
Ordförande

---

Oscar Rooth  
Ledamot

---

Björn Andreasson  
Ledamot

---

Paul Guyard  
Ledamot

---

Thomas Carpstedt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Joakim Häll  
Revisor