

Årsredovisning 2024

Brf Fenix

769607-9172



 BkxdsmlIRyx-ByMYim8U0JI

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fenix

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 2002-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-08 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
Bunge 9	2003	Stockholm

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bunge 9 med följande adresser; Åsögatan 160, Åsögatan 162, Åsögatan 164, Renstiernas Gata 26, Renstiernas Gata 28, Bondegatan 31 och Bondegatan 33.

Köpestämman hölls 2003-02-06. Äganderätten av fastigheterna Bunge 9 och 17 övertogs den 3 mars 2003 från Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 18 KB. En fastighetsreglering skedde 2003-05-13 som innebar att fastigheten Bunge 17 uppgick i Bunge 9.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

På fastigheten finns två byggnader uppförda 1884 och 1981 med värdeår 1976 och 1981.

Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 8 561 kvm och 12 lokaler om 2 662 kvm. Dessutom finns 33 förråd och 80 garageplatser varav 3 mc-platser. Föreningen hyr ut garageplatserna till medlemmar och hyresgäster i fastigheten. I dagsläget finns lediga platser.

Byggnadernas totalyta är 12720 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olov Lindberg	Ordförande
Caroline Lindhoff	Styrelseledamot
Jessica Rudholm Pilwind	Styrelseledamot
Jonas Hermansson	Styrelseledamot
Miroslav Bojic	Styrelseledamot

Valberedning

Torbjörn Mothander
Lena Swanström
Catherine Fridlund

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-15. Stämman avhandlade främst stambytet, men även frågor relaterade till den nya lägenheten samt förändringar av styrelsesammansättningen..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Sista etappen av renovering av förskolan
Byte av expansionskärl och tryckenhet i gamla delen
- 2023** ● Ny pumpstation efter fettavskiljaren (Förskolan)
- 2022-2023** ● Renovering av delar av förskolan
- 2022** ● Renovering av vissa stammar i samband med vattenskador
Skapat lägenhetsförråd och lokal för uthyrning av tidigare festlokal
Renovering av äldre fastighetens ytterdörrar
- 2021-2023** ● Ombyggnation lokaler till lägenheter
- 2021** ● Installation laddstolpar
- 2020** ● Terasser
Ljudåtgärder förskolan

2020 ● Installation dörrautomatiker
Renovering fasad och loftgångar inkl. ny belysning
Målning av trapphus

2019 ● Avluftning avlopp och fettavskiljare
Byte av fläktar
Ventilation
Förändring gårdsmiljön
Ny cykelparkering
Nya grindar

2018 ● Målning tak

2017 ● Ny underhållsplan
Renovering garageramp
OVK och följande ventilationsåtgärder
Nya planteringar på gården

2016 ● Konstgräs på gården
Komplettering låssystem - Aptus

2015 ● Taksäkerhet
Byte avloppspumpar, garage

2014 ● Installation låssystem - Aptus

2013 ● Fiberinstallation

2012 ● Gårdsrenovering

2005 ● Stambyte (gamla delen)

Planerade underhåll

2025 ● Stambyte på Åsögatan 162 & 164 samt på Bondegatan 31

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Fastighetsförvaltning SBC

Övrig verksamhetsinformation

En andra omröstning för att slutligen godkänna den arbetsordning för styrelsen som presenterades och röstades igenom vid föregående årsstämma kommer att hållas vid årsstämman 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsens arbete med att se över och minska våra kostnader gav utslag under året vilket resulterade i ett kraftigt förbättrat resultat och kassaflöde. Målet är att styrelsen även framledes ska ha ett starkt kostnadsfokus, men att vi också ska se över hyresnivåerna för våra externa hyresgäster som vi tror i vissa fall understiger rådande marknadshyra i området.

Överklagan av Stockholm Exergis 12 procentiga höjning av priset på fjärrvärme 2024 avslogs dessvärre helt och inför 2025 har de höjt priserna med ytterligare 6 %, något som har haft och kommer fortsätta ha en negativ påverkan på våra uppvärmningskostnader.

Räntorna på våra lån har sjunkit löpande under året vilket bidragit till minskade räntekostnader, även om dessa kommer att få fullt utslag först under 2025.

Vi har fått ett lånelöfte från SEB som gör att vi säkerställt våra behov för att täcka kostnaderna för det stambyte som planeras under 2025.

Föreningen fick slutbesked avseende den nybyggda lägenheten på Åsögatan 164B. Lägenheten kommer att säljas efter att stambytet avslutats på Åsögatan 164.

Förändringar i avtal

Avtalet med Stadsträdgården avseende gården är uppsagt, liksom avtalet för laddning i garaget med Voltiva, och vi tittar på alternativa lösningar.

Ett nytt hyresavtal med Café Caminito tecknades för lokalen där Alo Brasil tidigare huserade.

Övriga uppgifter

Avtal har tecknats med Arsenalen Projekt AB avseende projektledning av kommande stambyte på Åsögatan 162, 164 och Bondegatan 31. Under året har upphandlingen av entreprenör genomförts och av de fem anbudslämnande bolagen har avtal tecknats med Daniel & Sebastian Byggentreprenad AB (DOSAB) för genomförande av stambytet under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 175 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 176 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025=1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 137 153	12 759 193	10 804 710	10 929 369
Resultat efter fin. poster	1 923 761	-675 621	-910 701	-493 491
Soliditet (%)	66	65	65	65
Yttre fond	6 136 796	4 264 400	4 075 353	2 040 542
Taxeringsvärde	478 200 000	478 200 000	478 200 000	359 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	508	509	407	407
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	33,0	33,9	32,2	31,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 348	8 410	8 471	8 358
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 618	5 660	5 701	5 625
Sparande per kvm totalyta, kr	367	163	151	156
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	60	24	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	122	104	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	29	23	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	211	151	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,78	3,88	1,70	1,83
Räntekänslighet (%)	16,42	16,53	20,83	20,53

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	128 963 298	-	-	128 963 298
Upplåtelseavgifter	12 602 561	-	-	12 602 561
Fond, yttre underhåll	4 264 400	-	1 872 396	6 136 796
Direkt kapitaltillskott	1 478 250	-	-	1 478 250
Balanserat resultat	-5 206 926	-675 621	-1 872 396	-7 754 943
Årets resultat	-675 621	675 621	1 923 761	1 923 761
Eget kapital	141 425 962	0	1 923 761	143 349 723

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 754 943
Årets resultat	1 923 761
Totalt	-5 831 182

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-390 167
Balanseras i ny räkning	-7 741 015
	-5 831 182

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	13 137 153	12 759 193
Övriga rörelseintäkter	3	47 719	104 715
Summa rörelseintäkter		13 184 872	12 863 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 643 554	-7 727 232
Övriga externa kostnader	8	-382 534	-492 609
Personalkostnader	9	-272 451	-288 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 351 673	-2 323 257
Summa rörelsekostnader		-8 650 212	-10 831 564
RÖRELSERESULTAT		4 534 660	2 032 345
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	99 610	94 065
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 710 509	-2 802 031
Summa finansiella poster		-2 610 899	-2 707 966
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 923 761	-675 621
ÅRETS RESULTAT		1 923 761	-675 621

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	211 039 448	213 186 776
Maskiner och inventarier	13	156 819	361 164
Summa materiella anläggningstillgångar		211 196 267	213 547 940
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		211 196 267	213 547 940
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 320	410 256
Övriga fordringar	14	39 387	255 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	154 705	213 787
Summa kortfristiga fordringar		233 412	879 333
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 309 361	2 191 305
Summa kassa och bank		6 309 361	2 191 305
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 542 773	3 070 638
SUMMA TILLGÅNGAR		217 739 040	216 618 578

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 044 109	143 044 109
Fond för yttre underhåll		6 136 796	4 264 400
Summa bundet eget kapital		149 180 905	147 308 509
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 754 943	-5 206 926
Årets resultat		1 923 761	-675 621
Summa fritt eget kapital		-5 831 182	-5 882 547
SUMMA EGET KAPITAL		143 349 723	141 425 962
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	15 000 000
Övriga långfristiga skulder	17	351 000	306 000
Summa långfristiga skulder		351 000	15 306 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	71 466 000	56 994 000
Leverantörsskulder		464 633	475 201
Skatteskulder		55 321	87 688
Övriga kortfristiga skulder		280 318	220 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 772 045	2 108 732
Summa kortfristiga skulder		74 038 317	59 886 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 739 040	216 618 578

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 534 660	2 032 345
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 351 673	2 323 257
	6 886 333	4 355 602
Erhållen ränta	4 079	4 365
Erlagd ränta	-2 800 538	-2 725 821
Erhållen utdelning	95 531	89 700
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 185 405	1 723 846
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	645 921	-288 365
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-230 270	-317 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 601 057	1 118 429
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-42 732
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-42 732
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-528 000	-528 000
Depositioner	45 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-483 000	-528 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 118 057	547 697
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 191 305	1 643 607
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 309 361	2 191 305

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fenix 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 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	1 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	20 - 33,33 %
Installationer	10 - 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

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	4 352 568	4 356 187
Hysesintäkter, lokaler	7 471 675	7 113 201
Hysesintäkter, p-platser	1 017 360	917 049
Övriga hyresintäkter	192 364	142 491
Intäkter laddstolpar	48 849	69 666
Övriga intäkter	54 336	160 599
Summa	13 137 153	12 759 193

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	47 719	0
Elstöd	0	104 715
Summa	47 719	104 715

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	21 915	201 804
Fastighetsskötsel	249 791	242 109
Städning	206 136	218 066
Teknisk förvaltning	165 668	159 004
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	34 331	0
Besiktning och service	25 698	98 228
Trädgårdsarbete	102 564	93 046
Snöskottning	6 541	6 308
Summa	812 646	1 018 565

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	301 164	855 228
Försäkringsskador	0	1 061 732
Planerat underhåll	390 167	427 604
Summa	691 331	2 344 564

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	418 827	763 786
Uppvärmning	1 617 144	1 556 458
Vatten	443 316	366 911
Sophämtning	315 565	268 570
Summa	2 794 852	2 955 725

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	236 678	218 838
Kabel-tv/bredband	133 267	219 106
Fastighetsskatt	974 780	970 434
Summa	1 344 725	1 408 378

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	51 342	49 598
Övriga förvaltningskostnader	136 329	159 273
Revisionsarvoden	30 374	30 374
Ekonomisk förvaltning	153 043	220 872
Konsultkostnader	11 445	32 492
Summa	382 534	492 609

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	207 322	219 500
Sociala avgifter	65 129	68 966
Summa	272 451	288 466

NOT 10, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Utdelning, framtidsförsäkring	95 531	89 700
Ränteintäkter	4 079	4 365
Summa	99 610	94 065

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 710 224	2 800 719
Övriga räntekostnader	285	1 312
Summa	2 710 509	2 802 031

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	253 557 812	249 688 069
Årets inköp	0	3 869 743
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	253 557 812	253 557 812
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-40 371 036	-38 301 108
Årets avskrivning	-2 147 328	-2 069 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 518 364	-40 371 036
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	211 039 448	213 186 776
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 980 079</i>	<i>65 980 079</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	172 600 000	172 600 000
Taxeringsvärde mark	305 600 000	305 600 000
Summa	478 200 000	478 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 267 278	2 267 278
Utgående anskaffningsvärde	2 267 278	2 267 278
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 906 114	-1 652 785
Avskrivningar	-204 345	-253 329
Utgående avskrivning	-2 110 459	-1 906 114
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	156 819	361 164

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	36 386	253 902
Övriga fordringar	3 001	1 388
Summa	39 387	255 290

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 958	114 473
Försäkringspremier	23 403	21 206
Förutbet kabel-TV/Bredband	31 261	20 747
Förvaltning	33 083	57 361
Summa	154 705	213 787

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-04-28	2,85 %	14 550 000	14 550 000
SEB	2025-03-28	2,88 %	8 160 000	8 640 000
SEB	2025-12-28	2,77 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2025-10-28	2,95 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2025-04-28	2,85 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2025-03-28	2,88 %	2 256 000	2 304 000
SEB	2025-07-28	2,95 %	1 500 000	1 500 000
Summa			71 466 000	71 994 000
Varav kortfristig del			71 466 000	56 994 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 826 000 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 17, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner lokalhyresgäster	351 000	306 000
Summa	351 000	306 000

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 345	832
El	46 862	62 416
Uppvärmning	233 311	243 742
Utgiftsräntor	21 232	111 261
Vatten	75 762	61 302
Förutbetalda avgifter/hyror	1 388 533	1 629 179
Summa	1 772 045	2 108 732

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	131 292 000	131 292 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I och med att projektet med stambytet inleddes i början av 2025 har ett flertal av våra externa hyresgäster inkommit med krav på kompensation för de kostnader och de olägenheter de drabbas av som en följd av arbetena. Det rör framför allt Nytorgets vårdcentralen där vi tecknat ett avtal som innebär en hyreskompensation om 800 000 kr under året samt förskolan Bonden där en uppgörelse i skrivande stund inte är klar.

Underskrifter

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

Caroline Lindhoff
Styrelseledamot

Jessica Rudholm Pilwind
Styrelseledamot

Jonas Hermansson
Styrelseledamot

Miroslav Bojic
Styrelseledamot

Olov Lindberg
Ordförande

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

Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.04.2025 11:15

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 11.04.2025 10:32

DOCUMENT ID:
ByMYim8U0Jl

ENVELOPE ID:
BkxdsmIIRyx-ByMYim8U0Jl

DOCUMENT NAME:
Brf Fenix, 769607-9172 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLOV LINDBERG olle.styrelse@brffenix.se	Signed Authenticated	11.04.2025 10:41 11.04.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.137.117
2. JONAS HERMANSSON jonas.styrelse@brffenix.se	Signed Authenticated	11.04.2025 18:51 11.04.2025 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.133.135
3. Miroslav Bojcic mire.styrelse@brffenix.se	Signed Authenticated	11.04.2025 19:41 11.04.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.200.228
4. Caroline Lindhoff caroline.styrelse@brffenix.se	Signed Authenticated	12.04.2025 12:17 12.04.2025 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.139.22
5. Jessica Rudholm Pilwind jessica.styrelse@brffenix.se	Signed Authenticated	14.04.2025 09:27 14.04.2025 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 45.149.212.158
6. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	15.04.2025 11:15 15.04.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.48.67

* 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 Fenix
Org.nr. 769607-9172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fenix för år 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 31 december 2024 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.

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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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. Risker 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 Fenix för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Stockholm den

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.04.2025 11:16

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 11.04.2025 10:32

DOCUMENT ID:
HJeYoQIIR1I

ENVELOPE ID:
SJdj7IUAJe-HJeYoQIIR1I

DOCUMENT NAME:
fenix rb24.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed	15.04.2025 11:16	eID	Swedish BankID
	Authenticated	15.04.2025 11:15	Low	IP: 85.231.48.67

* 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