

Årsredovisning 2024

Brf Bottnakarlen 1

769624-7639



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bottnakarlen 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. 4
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. 16

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 2012-05-12. Stadgar registrerades 2020-05-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bottnakarlen 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 3 714 kvm. Byggnadernas totalyta är 3778 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven Prohaska	Ordförande
Birgit Offerman	Styrelsesuppleant
Annica Johansson	Styrelseledamot
Astrid Cardestam	Styrelseledamot
Karin Arén	Styrelseledamot
Nils Nestor	Styrelseledamot

Valberedning

Arvid Rensfeldt
Rémi Lafvas

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Olle Alexandersson Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

2024-2025 ● Dränering pga fuktskada

2025-2026 ● Byte av termostater
Tvätt av takpannor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Lokalvård	K Service

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är i grunden stabil, delvis till följd av ombildningen av lokaler till bostäder, vilket har genererat intäkter vid försäljning och fortsätter att bidra genom löpande månadsavgifter. Samtidigt har föreningens tillgång till gemensamma utrymmen minskat, vilket påverkat boendemiljön och skapat en ökad konkurrens om de kvarvarande gemensamma ytorna.

Höjningar av tomträttsavgälden kan innebära en betydande ekonomisk belastning för föreningen före 2031. Det är därför lämpligt att under 2025 ta fram en konkret riskanalys eller prognos som underlag för långsiktig planering. Utöver detta pågår ett omfattande arbete med att åtgärda en fuktskada. Dessa faktorer bidrar till en ökad ekonomisk osäkerhet, vilket gör att styrelsen antar en försiktighetsprincip i ekonomiska beslut.

Vi har ett lån med rörlig ränta hos SBAB sedan 2023. Räntan har sänkts successivt under året.

Hyra för hyresrätterna höjdes med 8% 20240701 och 8% 20250101 pga eftersläpning sedan 2021. Detta efter förhandling med hyresgästföreningen.

Ett sparkonto flyttades till Handelsbanken

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Två städdagar har genomförts under året med grillfest i samband med städningarna

Styrelsen fick vid årsstämman 2024 i uppdrag att utreda frågan om cykelparkering i förråd. Arbetet har nu påbörjats, och styrelsen har gjort avvägningar mellan ekonomi, kapacitet, behov och genomförbarhet i enlighet med sitt uppdrag.

Under året påbörjades arbetet med att tillgängliggöra laddplatsen för externa kunder, då efterfrågan bland föreningens medlemmar har varit låg och därmed inte genererat några intäkter. Prognosen är att break-even kan uppnås efter cirka 2,5 år, baserat på extern användning. Laddplatsen kunde dock inte tas i bruk som planerat, på grund av ett tekniskt fel vars orsak vid årets slut ännu inte var klarlagd.

Tak över lägenheter på markplan har monterats.

Ny mangel inköpt.

Löpande underhåll har genomförts under året.

Vi har haft 2 träffar i anslutning till styrelsemöten med representant från Nabo. Dom stöttar oss i svårare frågor och agerar som t.ex. projektledare och är involverade i hyresförhandlingar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 833 698	2 715 994	2 619 888	2 609 581
Resultat efter fin. poster	-768 560	-760 507	-3 105 926	-2 701 033
Soliditet (%)	90	90	90	90
Yttre fond	320 000	320 000	320 000	997 592
Taxeringsvärde	74 591 000	74 591 000	74 591 000	52 145 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	659	628	615	610
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,4	73,4	76,1	75,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 738	1 768	1 853	1 977
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 491	1 518	1 590	1 696
Sparande per kvm totalyta, kr	67	121	40	88
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	17	22	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	194	175	172	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	28	23	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	247	219	216	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,68	3,01	1,51	1,63
Räntekänslighet (%)	2,63	2,82	3,01	3,24

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

"Projektet" gällande fuktskadan har medfört en hög kostnad under 2024. Utöver det påverkas resultatet av avskrivningar.

Föreningen har börjat höja avgifterna för att bibehålla den goda ekonomi vi har.

Resultat efter finansiella poster är -768560:- varav avskrivningar står för -525791:- och låneräntor -265762:-

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	52 266 580	-	-	52 266 580
Upplåtelseavgifter	18 479 590	-	-	18 479 590
Fond, yttre underhåll	320 000	-	-	320 000
Balanserat resultat	-10 226 071	-760 507	-	-10 986 578
Årets resultat	-760 507	760 507	-768 560	-768 560
Eget kapital	60 079 592	0	-768 560	59 311 032

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 986 578
Årets resultat	-768 560
Totalt	-11 755 138

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	320 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-320 000
Balanseras i ny räkning	-11 755 138
	-11 755 138

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	2 833 698	2 715 994
Övriga rörelseintäkter	3	2 594	58 509
Summa rörelseintäkter		2 836 292	2 774 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 441 770	-2 485 804
Övriga externa kostnader	9	-230 374	-197 970
Personalkostnader	10	-170 640	-181 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519 300	-510 312
Summa rörelsekostnader		-3 362 084	-3 375 122
RÖRELSERESULTAT		-525 791	-600 619
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 993	17 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-265 762	-177 151
Summa finansiella poster		-242 769	-159 888
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-768 560	-760 507
ÅRETS RESULTAT		-768 560	-760 507

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	63 728 174	64 209 086
Markanläggningar	13	80 922	89 910
Maskiner och inventarier	14	240 917	270 317
Summa materiella anläggningstillgångar		64 050 013	64 569 313
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 050 013	64 569 313
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 591	28 059
Övriga fordringar	15	1 755 348	1 805 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	180 520	185 245
Summa kortfristiga fordringar		1 955 459	2 018 394
Kassa och bank			
Kassa och bank		62 535	62 691
Summa kassa och bank		62 535	62 691
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 017 995	2 081 085
SUMMA TILLGÅNGAR		66 068 008	66 650 398

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 746 170	70 746 170
Fond för yttre underhåll		320 000	320 000
Summa bundet eget kapital		71 066 170	71 066 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 986 578	-10 226 071
Årets resultat		-768 560	-760 507
Summa fritt eget kapital		-11 755 138	-10 986 578
SUMMA EGET KAPITAL		59 311 032	60 079 592
Avsättningar			
Avsättningar		318 633	318 633
Summa avsättningar		318 633	318 633
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		4 000	4 000
Summa långfristiga skulder		4 000	4 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 633 250	5 733 250
Leverantörsskulder		377 074	118 131
Skatteskulder		9 920	7 788
Övriga kortfristiga skulder		613	-952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	413 485	389 955
Summa kortfristiga skulder		6 434 342	6 248 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 068 008	66 650 398

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-525 791	-600 619
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	519 300	510 312
	-6 491	-90 307
Erhållen ränta	22 993	17 263
Erlagd ränta	-265 762	-177 429
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-249 260	-250 473
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 417	-44 167
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	286 170	-8 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49 327	-303 107
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-89 910
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-89 910
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 758 250
Amortering av lån	-100 000	-6 033 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-275 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-50 673	-668 017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 828 438	2 496 455
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 777 765	1 828 438

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bottnakarlen 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 bredband, 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 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Maskiner och inventarier	5 %
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

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Omklassificering

Både klientmedelskonto och medlemmarnas inre fond är i årets årsredovisning omklassificerade jämfört med förra året.

Klientmedelskontot ligger som en fordran istället för kassa bank och medlemmarnas inre fond finns under avsättningar istället för under övriga kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 137 932	2 036 124
Hysesintäkter, bostäder	587 242	567 552
Hysesintäkter, lokaler	48 960	48 000
Hysesintäkter, p-platser	38 640	36 960
Kabel-TV/Bredband	4 704	4 704
Övriga intäkter	16 220	22 654
Summa	2 833 698	2 715 994

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-0
Statligt bidrag	0	44 955
Elprisstöd	0	13 554
Övriga intäkter	400	0
Övriga rörelseintäkter	2 194	0
Summa	2 594	58 509

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	82 896	94 883
Städning	88 236	50 578
Besiktning och service	68 832	52 742
Trädgårdsarbete	602	0
Snöskottning	3 125	20 438
Övrigt	0	6 213
Summa	243 691	224 854

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	45 101	110 719
Bostäder	30 458	16 703
Tvättstuga	52 400	42 326
Dörrar och lås/porttele	900	1 200
VA	18 625	0
Värme	13 426	2 913
Ventilation	0	8 125
El	3 214	2 150
Tak	0	2 375
Gård/markytor	16 250	0
Försäkringsärende/vattenskada	11 869	0
Summa	192 243	186 511

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	63 425	0
Bostäder VVS	0	38 750
Värme	4 526	413 375
Ventilation	117 688	0
El	0	184 138
Tak	0	71 875
Fasader	210 000	0
Gård/markytor	106 250	0
Summa	501 889	708 138

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	71 535	63 421
Uppvärmning	732 317	661 010
Vatten	130 940	104 768
Sophämtning	55 364	43 264
Summa	990 156	872 463

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	109 298	98 625
Tomträttsavgälder	229 500	225 300
Kabel-TV	20 208	18 980
Bredband	22 444	22 444
Arvode teknisk förvaltning	24 631	23 239
Fastighetsskatt	107 710	105 250
Summa	513 791	493 838

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	26 122	25 782
Övriga förvaltningskostnader	66 392	25 122
Juridiska kostnader	20 894	35 958
Revisionsarvoden	35 694	34 812
Ekonomisk förvaltning	81 272	76 296
Summa	230 374	197 970

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	95 118	65 100
Löner, arbetare	34 728	72 660
Sociala avgifter	40 794	43 276
Summa	170 640	181 036

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	727
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	265 762	176 426
Övriga räntekostnader	0	-2
Summa	265 762	177 151

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 674 935	68 674 935
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 674 935	68 674 935
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 465 849	-3 984 937
Årets avskrivning	-480 912	-480 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 946 761	-4 465 849
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 728 174	64 209 086
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 755 669</i>	<i>22 755 669</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 209 000	50 209 000
Taxeringsvärde mark	24 382 000	24 382 000
Summa	74 591 000	74 591 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 910	0
Årets inköp	0	89 910
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 910	89 910
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-8 988	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 988	0
Utgående restvärde enligt plan	80 922	89 910

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	588 000	588 000
Utgående anskaffningsvärde	588 000	588 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-317 683	-288 283
Avskrivningar	-29 400	-29 400
Utgående avskrivning	-347 083	-317 683
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	240 917	270 317

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 969	37 193
Övriga fordringar	2 150	2 150
Nabo Klientmedelskonto	628 106	699 468
Borgo	1 087 123	1 066 278
Summa	1 755 348	1 805 090

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 771	41 077
Fastighetsskötsel	21 050	20 724
Försäkringspremier	37 458	34 370
Kabel-TV	5 130	5 052
Tomträtt	57 900	56 850
Bredband	5 611	5 611
Förvaltning	22 601	21 562
Summa	180 520	185 245

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-10-02	4,36 %	5 633 250	5 733 250
Summa			5 633 250	5 733 250
Varav kortfristig del			5 633 250	5 733 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 133 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 037	9 356
Städning	4 004	0
El	4 549	7 464
Uppvärmning	100 107	93 570
Vatten	32 834	26 312
Utgiftsräntor	757	757
Förutbetalda avgifter/hyror	241 726	234 025
Beräknat revisionsarvode	18 471	18 471
Summa	413 485	389 955

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 2% i början av 2025.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Annica Johansson
Styrelseledamot

Astrid Cardestam
Styrelseledamot

Karin Arén
Styrelseledamot

Nils Nestor
Styrelseledamot

Sven Prohaska
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

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.

Underskrift 1

Namn: Annica Johansson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-09 12:49:02 GMT+02:00
Transaktions-ID: 72d4351bc0164847a93c7d46f5d1d2f3

Underskrift 2

Namn: Karin Arén
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-12 11:04:05 GMT+02:00
Transaktions-ID: ec8567deddc745e982ca477a1bc27e49

Underskrift 3

Namn: Sven Prohaska
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-12 11:27:37 GMT+02:00
Transaktions-ID: f561d60c4451456483b2ef8db4da0261

Underskrift 4

Namn: Nils Nestor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-12 19:38:19 GMT+02:00
Transaktions-ID: 16cdecfd53f4ccd9bad6e9852f67009

Underskrift 5

Namn: Astrid Cardestam
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-16 06:11:18 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7c3557a75cca49e58513a13a75c1fce2

Underskrift 6

Namn: Olle Alexandersson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-17 11:02:42 GMT+02:00
Transaktions-ID: b89026ce3b5f4a39b5255be9aa8d18fa

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Bottnakarlén 1
Org.nr. 769624-7639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bottnakarlén 1 för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den.

Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bottnakarlén 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 maj 2025

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.

Underskrift 1

Namn: Olle Alexandersson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-17 11:01:51 GMT+02:00
Transaktions-ID: 01ddcbffbab04edeb6863f5fa7fe7364