

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsförening Derbyt

Org.nr. 769632-5476

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna alternativt en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna.

Styrelsen har under 2024 haft 1 protokollfört konstruerande styrelsemöte och 13 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2024-05-28. Under räkenskapsåret 2024 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Den ekonomiska förvaltningen har sköts av Korrekt BRF till och med 2024-03-31. Från och med 2024-04-01 har den ekonomiska förvaltningen sköts av Nordstaden AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret genomfördes en obligatorisk ventilatonskontroll (OVK) som blev godkänd. Detta säkerställer att fastigheten uppfyller gällande lagkrav och bidrar till en trygg och hälsosam boendemiljö.
Styrelsen har beslutat om en sänkning av årsavgifterna med 10% från och med 2025-01-01.
Beslutet är baserat på föreningens positiva ekonomiska utveckling och lägre driftskostnader.
Styrelsen har beslutat om att, under första kvartalet 2025 genomföra en extra amortering om 4 miljoner kronor. Amorteringen finansieras genom överskott, från föreningens löpande verksamhet och syftar till att, minska räntekostnaderna samt stärka föreningens långsiktiga soliditet.

Styrelsens sammansättning under 2024

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2024-01-01 - 2024-12-31:

Namn	Befattning	Period
Evelyn Jemal	Ledamot och Ordförande	2024-01-01 – 2024-12-31
Henrik S Tedeby	Ledamot	2024-01-01 – 2024-12-31
Max Hultin	Ledamot	2024-01-01 – 2024-12-31
Emma Mellgren	Ledamot	2024-01-01 – 2024-12-31
Ylva Zaar	Suppleant	2024-01-01 – 2024-05-28
Ylva Zaar	Ledamot	2024-05-28 – 2024-12-31
Kim Jonäll	Ledamot	2024-01-01 – 2024-05-28
Sanja Gasic	Suppleant	2024-05-28 – 2024-12-31
Mahmoud Heidari	Suppleant	2024-05-28 – 2024-12-31
Andreas Nordström	Suppleant	2024-05-28 – 2024-12-31

Medlemsinformation

Medlemsinformation
Antal lägenheter: 157
Antal lokaler: 3
Överlåtelse under året: 20.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 924 754	10 674 152	9 139 399	8 949 158
Resultat efter finansiella poster	-2 619 846	-1 661 433	-2 614 986	-1 289 961
Soliditet (%)	85,80	86	85,3	85
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 108	795	750	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	77	87	87
Skuldsättning (kr/kvm)	13 383	13 454	13 983	14 053
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 758	13 830	14 374	14 440
Sparande (kr/kvm)	316	258	183	315
Räntekänslighet (%)	12	17	19	19
Energikostnad (kr/kvm)	174	243	217	129

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 10 621 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 10 918 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. De främsta orsakerna är föreningens avskrivningar samt ökade räntekostnader, som har stigit med 1,5 miljoner kronor jämfört med föregående år.

Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning men innebär inte något faktisk minskning av pengar i kassan. Trots årets förlust visar föreningen ett positivt kassaflöde om 1,2 miljoner kronor.

Föreningen redovisar ett sparande på 316 kr/kvm för 2024 medan underhållsplanen som kompletterats under året och omfattar åren 2024-2098 beräknar en årlig kostnad på 286 kr/kvm. Med detta bedöms sparandet per kvadratmeter som tillräckligt

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	796 800 000	109 320 000	849 680	-4 941 100	-1 661 433
Omföring av fg års resultat				-1 661 433	1 661 433
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Yttre underhållsfond			318 630	-318 630	
Årets resultat					-2 643 307
Belopp vid årets utgång	796 800 000	109 320 000	1 168 310	-6 921 163	-2 643 307

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 921 163
Årets resultat	<u>-2 619 846</u>
	-9 541 009

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	3 124 000
Balanseras i ny räkning	<u>-12 665 009</u>
	-9 541 009

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsförening Derbyt

Org.nr. 769632-5476

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 924 754	10 674 152
Övriga rörelseintäkter	3	373 684	254 296
Summa rörelseintäkter		12 298 438	10 928 448
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-5 644 168	-4 904 463
Externa rörelsekostnader		-350 238	-339 578
Personalkostnader		-267 372	-241 483
Avskrivningar		-4 635 500	-4 635 500
Summa rörelsekostnader		-10 897 278	-10 121 024
Rörelseresultat		1 401 160	807 424
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158 019	42 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 179 025	-2 511 213
Summa finansiella poster		-4 021 006	-2 468 857
Resultat efter finansiella poster		-2 619 846	-1 661 433
Resultat före skatt		-2 619 846	-1 661 433
Årets resultat		-2 619 846	-1 661 433

BALANSRÄKNING

Not2024-12-312023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	1 039 527 665	1 044 163 165
Summa materiella anläggningstillgångar		1 039 527 665	1 044 163 165
Summa anläggningstillgångar		1 039 527 665	1 044 163 165

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30 272	19 727
Övriga fordringar	6	17	258 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	400 290	475 754
Summa kortfristiga fordringar		430 579	754 132
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 061 735	4 850 230
Summa kassa och bank		6 061 735	4 850 230
Summa omsättningstillgångar		6 492 314	5 604 362
SUMMA TILLGÅNGAR		1 046 019 979	1 049 767 527

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	906 120 000	906 120 000
Fond för yttre underhåll	1 168 310	849 680
Summa bundet eget kapital	907 288 310	906 969 680

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 921 163	-4 941 100
Årets resultat	-2 619 846	-1 661 433
Summa fritt eget kapital	-9 541 009	-6 602 533

Summa eget kapital	897 747 301	900 367 147
--------------------	-------------	-------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	94 997 250	146 891 250
Övriga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		94 997 250	146 891 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	51 123 000	0
Depositioner		178 700	163 350
Leverantörsskulder		406 639	831 738
Skatteskulder		111 960	111 960
Övriga skulder	9	101 372	86 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 353 757	1 315 489
Summa kortfristiga skulder		53 275 428	2 509 130

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 046 019 979	1 049 767 527
--------------------------------	--	---------------	---------------

Bostadsrättsförening Derbyt

Org.nr. 769632-5476

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 401 161	807 424
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 635 500	4 635 500
Erhållen ränta mm		158 019	42 356
Erlagd ränta		-4 179 025	-2 511 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 015 655	2 974 067
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-10 545	-21 910
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		279 037	-22 140
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-1 478 298	230 988
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 176 656	-174 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 982 505	2 986 321
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-771 000	-5 771 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-771 000	-5 771 000
Förändring av likvida medel		1 211 505	-2 784 679
Likvida medel vid årets början		4 850 230	7 634 909
Likvida medel vid årets slut		6 061 735	4 850 230

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltaldefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnaden	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	9 748 917	8 444 106
Debiterad el	634 878	1 227 399
Debiterat vatten	608 003	135 504
Lokalhyror	775 322	736 941
Fastighetsskatt lokaler	54 953	55 976
Renhållning lokal	5 049	6 732
Överlåtelseavgifter	32 719	30 462
Pantsättningsavgifter	18 765	13 923
Andrahandsuthyrningsavgifter	44 352	19 629
Övriga debiterade kostnader	1 796	3 480
	11 924 754	10 674 152

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
	Elstöd	0	235 419
	Övriga ersättningar och bidrag	341 843	0
	Övriga rörelseintäkter	31 841	18 878
		<u>373 684</u>	<u>254 297</u>

Not 4	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel och snöskottning	238 339	324 480
	Städning enligt avtal	220 979	201 277
	Extern tillsyn och besiktning	47 339	0
	Hiss	99 817	94 998
	OVK	0	72 500
	Ventilation	58 660	138 295
	Dörr- & portservice	65 438	44 772
	Reparationer	191 813	28 001
	Planerat underhåll	1 416 430	12 338
	Bevakningskostnader	3 706	0
	Förbrukningsinventarier	0	12 990
	Avtal IMD	38 023	38 981
	El	878 917	1 548 377
	Uppvärmning	879 341	854 605
	Renhållning	161 184	123 658
	Samfällighetsavgift SFF Gamla Råsunda	375 042	318 416
	Samfällighetsavgift SFF Klacken	216 156	278 323
	Fastighetsförsäkringar	158 754	114 572
	Hemsida	4 265	4 192
	Triple Play	380 466	356 627
	Fastighetsskatt	55 980	55 980
	Vinterunderhåll	11 189	10 625
	Försäkringsskador	0	6 246
	Ekonomisk förvaltning	3 330	12 887
	Vatten och avlopp	137 749	176 635
	Brandlarm	0	74 688
		<u>5 644 168</u>	<u>4 904 463</u>

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 061 160 000	1 061 160 000
	Utgående anskaffningsvärden	1 061 160 000	1 061 160 000
	Ingående avskrivningar	-16 996 835	-12 361 335
	Årets avskrivningar	-4 635 500	-4 635 500
	Utgående avskrivningar	-21 632 335	-16 996 835
	Redovisat värde	<u>1 039 527 665</u>	<u>1 044 163 165</u>
	Taxeringsvärden		
	Mark	142 207 000	142 207 000
	Byggnader	<u>315 391 000</u>	<u>315 391 000</u>
		457 598 000	457 598 000

Not 6	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	17	125 173
	Momsfordran	0	55 061
	Övriga fordringar	468 648	78 417

NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Ekonomisk förvaltning	0	40 251
	Fastighetsförsäkring	283 985	107 120
	Triple Play	0	50 426
	Fastighetsförvaltning	0	118 436
	Serviceavtal dörrautomatik	0	3 605
	Samfällighetsavgifter	116 305	155 916
		<u>400 290</u>	<u>475 754</u>

Not 8	Långfristiga konvertibla lån	2024-12-31	2023-12-31
	Lån		
	Handelsbanken	45 416 250	45 673 250
	SEB	50 352 000	50 609 000
	SEB	50 352 000	50 609 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	-51 303 000	-51 380 000
		<u>94 817 250</u>	<u>95 511 250</u>

Lån som omförhandlas 2025 är totalt: 50 352 000.

Planerad amortering 2025 uppgår till 771 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstituten uppgå till 142 265 250 kr.

Under 2025 har ett av lånen omförhandlats till en ränta om 2,74 % och stäcker sig till 2026-02-28.

Not 9	Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Sociala avgifter och källskatt till styrelsen	0	69 193
	Övriga skulder	0	17 400
		<u>0</u>	<u>86 593</u>

Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	166 140 000	166 140 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har byggnationen av det intilliggande kvarteret Liraren påbörjats. Detta projekt kan medföra tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer, byggdamm och begränsad framkomlighet i närområdet. Styrelsen kommer att bevaka utvecklingen noggrant och vid behov föra dialog med berörda parter för att minimera påverkan på föreningens medlemmar.

Frisersalongen October Stockholm gick under Q1 2024 i konkurs. Styrelsen har upplåtit lokalen till en ny operatör på ett nytt treårskontrakt, konkursen har i sig inte bidragit till några förluster vilka har täckts av hyresgarantier.

NOTER

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter för ledamöterna.

Evelyn Jemal

Emma Mellgren

Henrik S Tedeby

Max Hultin

Ylva Zaar

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift .

Ernst & Young AB

Mikael Olsson

Auktoriserad revisor