Årsredovisning

för

Brf Rördelen 1

718500-0390

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Rördelen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus (fastigheten Flen Mellösa-Näs 10:36) upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag, s k äkta bostadsrättförening.

Föreningens fastighet och mark innehas med äganderätt, ingen del i samfällighet förekommer.

Föreningen har i dagsläget ingen underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Flens kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årasvgifterna höjdes 3% fr o m 2024-01-01 för att möta ökade kostnader och räntor.

Under året har föreningens parkeringsplatser asfalterats om.

Medlemsinformation

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årsskiftet 33 st medlemmar och 30 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt (tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	1 572	1 534	1 350	1 337
Resultat efter finansiella poster	-343	57	265	247
Soliditet (%)	17	19	18	33
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	702	677	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 029	3 117	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 651	3 758	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	155	144	0	0
Räntekänslighet (%)	5	6	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	314	285	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	79	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	163 500	610 701	937 758	56 584	**1 768 543**
Disposition av föregående års resultat:		125 000	-68 416	-56 584	**0**
Årets resultat				-342 696	**-342 696**
Belopp vid årets utgång	**163 500**	**735 701**	**869 342**	**-342 696**	**1 425 847**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	869 342
årets förlust	-342 696
	526 646
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	125 000
i ny räkning överföres	401 646
	526 646

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 571 559	1 533 919
Övriga rörelseintäkter		15 260	24 609
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 586 819**	**1 558 528**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 395 712	-848 069
Övriga externa kostnader		-119 498	-161 402
Personalkostnader	4	-57 321	-58 831
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-278 192	-278 192
Summa rörelsekostnader		**-1 850 723**	**-1 346 494**
Rörelseresultat		**-263 904**	**212 034**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		59 538	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 339	-155 461
Summa finansiella poster		**-78 792**	**-155 450**
Resultat efter finansiella poster		**-342 696**	**56 584**
Resultat före skatt		**-342 696**	**56 584**
Årets resultat		**-342 696**	**56 584**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	7 670 133	7 948 325
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 670 133**	**7 948 325**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	489 038	759 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**489 038**	**759 500**
Summa anläggningstillgångar		**8 159 171**	**8 707 825**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		254 507	221 447
Övriga fordringar		32 681	84 458
Summa kortfristiga fordringar		**287 188**	**305 905**
Kassa och bank			
Kassa och bank		175 625	254 196
Summa kassa och bank		**175 625**	**254 196**
Summa omsättningstillgångar		**462 813**	**560 101**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 621 984**	**9 267 926**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		163 500	163 500
Fond för yttre underhåll		735 701	610 701
Summa bundet eget kapital		**899 201**	**774 201**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		869 342	937 757
Årets resultat		-342 696	56 584
Summa fritt eget kapital		**526 646**	**994 341**
Summa eget kapital		**1 425 847**	**1 768 542**
Långfristiga skulder	9, 11		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 413 356	6 605 524
Fond för inre underhåll		121 668	127 530
Summa långfristiga skulder		**6 535 024**	**6 733 054**
Kortfristiga skulder	11		
Kortfristig del av långfristiga skulder	9, 10	192 168	192 168
Leverantörsskulder		34 898	119 755
Skatteskulder		5 622	33 708
Övriga skulder		20 769	18 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		407 656	402 476
Summa kortfristiga skulder		**661 113**	**766 330**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 621 984**	**9 267 926**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-342 696	56 584
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		218 655	278 192
Betald inkomstskatt		-35 808	6 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-159 849**	**341 325**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-33 060	-1 078
Förändring av kortfristiga fordringar		31 413	-63 866
Förändring av leverantörsskulder		-84 857	97 043
Förändring av kortfristiga skulder		35 812	11 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-210 541**	**384 481**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-120 000	-120 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		450 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**330 000**	**-120 000**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	11 136
Amortering av lån		-198 030	-192 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-198 030**	**-181 032**
Årets kassaflöde		**-78 571**	**83 449**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		254 196	170 745
Likvida medel vid årets slut		**175 625**	**254 194**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50
Bergvärmeinstallation	20
Inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 175 528	7 175 528
	7 175 528	**7 175 528**

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om att höja avgiften med 3% från och med 2025-01-01.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-1 269 911	-1 225 042
Hyror garage och parkeringsplatser	-34 219	-36 168
Delning värmekostnader, Brf Rördelen 3	-267 427	-272 713
	-1 571 557	**-1 533 923**

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning, renhållning, vatten och avlopp.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
El och uppvärmning	476 091	403 334
Vatten och avlopp	207 801	217 770
Städning och renhållning	66 613	67 581
Reparation och underhåll	638 822	159 384
Övriga kostnader	6 385	0
	1 395 712	**848 069**

Not 4 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Not 5 Bergvärmeanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 291 000	1 291 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 291 000**	**1 291 000**
Ingående avskrivningar	-1 032 798	-968 248
Årets avskrivningar	-64 550	-64 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 097 348**	**-1 032 798**
Utgående redovisat värde	**193 652**	**258 202**

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 882 118	10 882 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 882 118**	**10 882 118**
Ingående avskrivningar	-3 191 995	-2 978 353
Årets avskrivningar	-213 642	-213 642
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 405 637**	**-3 191 995**
Utgående redovisat värde	**7 476 481**	**7 690 123**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	223 066	223 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**223 066**	**223 066**
Ingående avskrivningar	-223 066	-223 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-223 066**	**-223 066**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Utgörs av placering i Roburs fond Bas 25.

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter bokslutsdagen	5 894 850	5 971 150
	5 894 850	**5 971 150**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Sörmlands Sparbank	4,23	329 174	445 042
Sörmlands Sparbank	1,79	1 228 500	1 254 500
Sörmlands Sparbank	1,83	5 047 850	5 098 150
		6 605 524	**6 797 692**
Kortfristig del av långfristig skuld		192 168	192 168

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 605 524 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 413 356	6 605 524
	6 413 356	**6 605 524**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	192 168	192 168
	192 168	**192 168**

Hälleforsnäs den

Robin Lamberg
Ordförande

Sune Andersson

Vita Bartasius

Daniel Engdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Gun Nilsson
Revisor

Anna Nilsson
Revisor