Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Brage 4
Org nr: 769631-0718

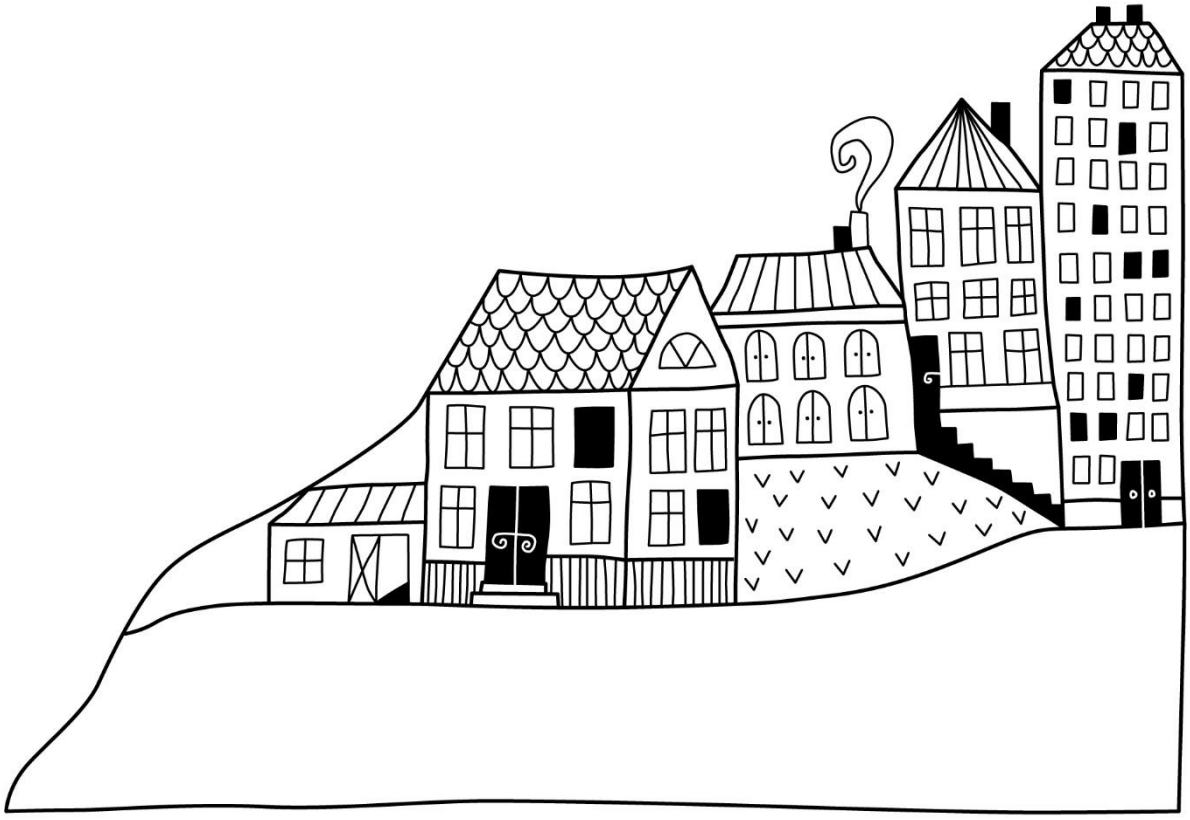


Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brage 4 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-28.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 298% till 344%.
Kommande verksamhetsår har föreningen inget lån som villkorsändras, enbart amortering klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 436 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 526 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brage 9-11 och Brage 14-25 i Strängnäs Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 34 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Sundbyvägen 11 och 13 i Strängnäs.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa via Söderberg & Partners försäkringsmäklare.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	4	
1,5 rum och kök	1	
2 rum och kök	11	
3 rum och kök	18	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	34	varav 3 handikapplatser

Total bostadsarea	1 966 m²

Årets taxeringsvärde	34 670 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 670 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal från 2019-12-01.

Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 213 tkr och planerat underhåll för 36 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Reservering (avsättning) till underhållsfonden för framtida underhåll har för verksamhetsåret gjorts med 396 tkr, enligt rekommendation i upprättad underhållsplan. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är fortsatt aktuell.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Oljning av trall	36 040

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Andersson	Ordförande	2025
Helen Hayashida	Sekreterare	2025
Andreas Lundin	Ledamot	2025
Mika Mykkänen	Ledamot	2025
Elin Wallsten	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Simon Alander	Suppleant	2025
Veljko Mladenovic	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baker Tilly Rådek AB	Auktoriserad revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen förändrade årsavgifterna 2024-02-01 då avgifterna höjdes med 6%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 818 kr/m²/år.
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

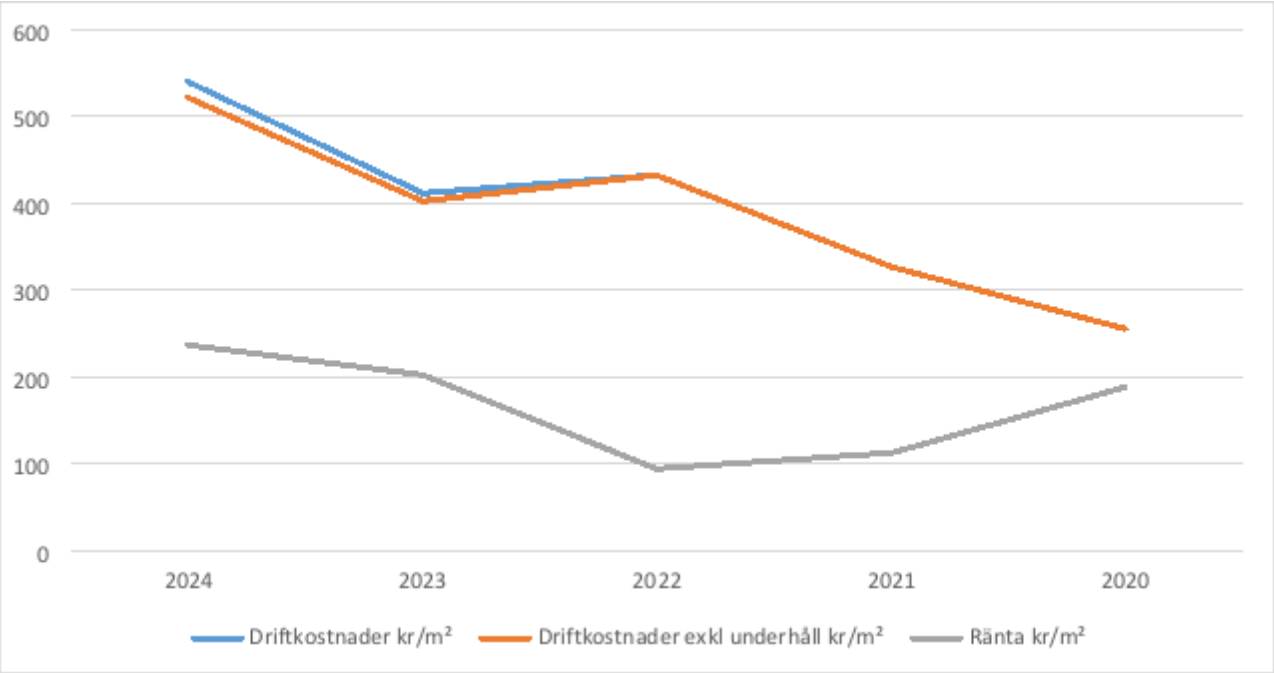
Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 223	1 904	1 754	1 655	1 436
Rörelsens intäkter	2 224	2 008	1 761	1 672	1 458
Resultat efter finansiella poster*	90	184	119	150	73
Resultat exkl avskrivningar	526	616	550	581	417
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	130	220	154	426	262
Balansomslutning	75 237	75 436	75 569	75 716	75 705
Årets kassaflöde	238	201	270	439	425
Soliditet %*	65	65	65	64	64
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	344	298	18	206	175
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	344	298	308	246	206
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	89	93	92	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,6	0,6	0,4	0,5	0,8
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 067	909	831	784	685
Driftkostnader kr/kvm	540	411	431	326	254
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	522	402	431	326	254
Energikostnad kr/kvm*	259	257	289	211	152
Underhållsfond kr/kvm	813	631	438	237	158
Reservering till underhållsfond kr/kvm	201	201	201	79	79
Sparande kr/kvm*	286	322	280	296	212
Ränta kr/kvm	235	202	94	111	187
Skuldsättning kr/kvm*	13 076	13 216	13 355	13 494	13 633
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 076	13 216	13 355	13 494	13 633
Räntekänslighet %*	12,3	14,5	16,1	17,2	19,9

* obligatoriska nyckeltal



Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter, så som IMD debitering för el.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 376 000	1 239 854	−707 323	184 030
Disposition enl. årsstämmobeslut			184 030	−184 030
Reservering underhållsfond		396 000	−396 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−36 040	36 040	
Årets resultat				90 162
Vid årets slut	**48 376 000**	**1 599 814**	**−883 253**	**90 162**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−523 293
Årets resultat	90 162
Årets fondreservering enligt stadgarna	−396 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 040
Summa	**−793 091**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 793 091**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 223 287	1 904 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 080	103 393
Summa rörelseintäkter		**2 224 367**	**2 007 885**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 061 465	−807 322
Övriga externa kostnader	Not 5	−136 233	−156 784
Personalkostnader	Not 6	−39 059	−32 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−435 883	−432 133
Summa rörelsekostnader		**−1 672 640**	**−1 428 689**
Rörelseresultat		**551 727**	**579 196**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 248	2 112
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−462 813	−397 278
Summa finansiella poster		**−461 565**	**−395 166**
Resultat efter finansiella poster		**90 162**	**184 030**
Årets resultat		**90 162**	**184 030**

Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	73 039 701	73 470 584
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	68 750	73 750
Summa materiella anläggningstillgångar		**73 108 451**	**73 544 334**
Summa anläggningstillgångar		**73 108 451**	**73 544 334**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	2 008	0
Övriga fordringar	Not 13	57 780	67 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	56 317	49 215
Summa kortfristiga fordringar		**116 105**	**117 213**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 012 359	1 774 459
Summa kassa och bank		**2 012 359**	**1 774 459**
Summa omsättningstillgångar		**2 128 464**	**1 891 671**
Summa tillgångar		**75 236 915**	**75 436 005**

Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 376 000	48 376 000
Fond för yttre underhåll		1 599 814	1 239 854
Summa bundet eget kapital		**49 975 814**	**49 615 854**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−883 253	−707 322
Årets resultat		90 162	184 030
Summa fritt eget kapital		**−793 091**	**−523 292**
Summa eget kapital		**49 182 723**	**49 092 562**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 435 106	25 708 398
Summa långfristiga skulder		**25 435 106**	**25 708 398**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	273 292	273 292
Leverantörsskulder	Not 17	81 747	11 638
Övriga skulder	Not 18	10 174	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	253 873	350 116
Summa kortfristiga skulder		**619 086**	**635 046**
Summa eget kapital och skulder		**75 236 915**	**75 436 005**

Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	551 727	579 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	435 883	432 133
	987 610	**1 011 329**
Erhållen ränta	1 248	2 112
Erlagd ränta	−464 122	−395 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**524 736**	**618 236**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 107	−23 384
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−14 651	−45 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**511 192**	**549 214**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	−75 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−75 000**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−273 292	−273 342
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−273 292**	**−273 342**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	237 900	200 872
Likvida medel vid årets början	1 774 459	1 573 587
Likvida medel vid årets slut	2 012 359	1 774 459

Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installation IMD av el	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 607 426	1 523 271
Hyror, p-platser	100 650	100 719
Hyror, övriga	27 612	27 288
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−12 880	−10 868
Elavgifter	491 128	264 082
Pant- och överlåtelseavgifter	8 524	0
Elintäkter solceller	830	0
Öresutjämning	−3	0
Summa nettoomsättning	**2 223 287**	**1 904 492**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 080	6 364
Elstöd	0	89 261
Övriga ersättningar	0	7 772
Öresutjämning	0	−4
Summa övriga rörelseintäkter	**1 080**	**103 393**

Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	−36 040	−17 500
Reparationer	−212 677	−31 962
Försäkringspremier	−29 455	−26 400
Kabel- och digital-TV	−58 558	−53 552
Serviceavtal	−12 673	−12 185
Obligatoriska besiktningar	−58 605	−2 023
Bevakningskostnader	−5 250	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−4 111
Snö- och halkbekämpning	−46 375	−49 926
Drift och förbrukning, övrigt	−9 371	−4 967
Förbrukningsinventarier	−2 358	−634
Vatten	−184 392	−143 006
Fastighetsel	−324 271	−361 288
Sophantering och återvinning	−33 372	−39 661
Förvaltningsarvode drift	−48 068	−60 106
Summa driftskostnader	**−1 061 465**	**−807 322**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−74 152	−79 767
Lokalkostnader	0	−500
IT-kostnader	−4 485	0
Arvode, yrkesrevisorer	−20 219	−17 688
Övriga förvaltningskostnader	−26 238	−2 023
Kreditupplysningar	−183	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−4 584	−10 500
Representation	−346	0
Kontorsmateriel	−2 748	−1 786
Köpta tjänster	0	−2 604
Bankkostnader	−3 108	−2 916
Övriga externa kostnader	−170	−39 000
Summa övriga externa kostnader	**−136 233**	**−156 784**

Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−28 650	−26 250
Sammanträdesarvoden	−2 394	0
Sociala kostnader	−8 015	−6 200
Summa personalkostnader	**−39 059**	**−32 450**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−430 883	−430 883
Avskrivning Installationer	−5 000	−1 250
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−435 883**	**−432 133**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 086
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	15
Övriga ränteintäkter	1 155	1 011
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 248**	**2 112**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−462 813	−397 278
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−462 813**	**−397 278**

Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	51 706 000	51 706 000
Mark	23 919 000	23 919 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**75 625 000**	**75 625 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−2 154 416	−1 723 532
	−2 154 416	**−1 723 532**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−430 883	−430 883
	−430 883	**−430 883**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−2 585 299**	**−2 154 415**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**73 039 701**	**73 470 585**
Varav		
Byggnader	49 120 701	49 551 585
Mark	23 919 000	23 919 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 670 000	34 670 000
Totalt taxeringsvärde	**34 670 000**	**34 670 000**
varav byggnader	*30 000 000*	*30 000 000*
varav mark	*4 670 000*	*4 670 000*

Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	75 000	0
	75 000	**0**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	75 000
	0	**75 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**75 000**	**75 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−1 250	0
	−1 250	**0**
Årets avskrivningar		
Installationer	−5 000	−1 250
	−5 000	**−1 250**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−6 250	−1 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−6 250**	**−1 250**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**68 750**	**73 750**
Varav		
Installationer	68 750	73 750

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	−1 313	0
Kundfordringar	3 321	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**2 008**	**−0**

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	57 780	56 625
Momsfordringar	0	14 694
Hyres- och avgiftsfordringar	0	−3 321
Summa övriga fordringar	**57 780**	**67 998**

Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 460	2 400
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 049	18 388
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 175	14 257
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 633	14 169
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**56 317**	**49 215**

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	2 012 359	1 774 459
Summa kassa och bank	**2 012 359**	**1 774 459**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	25 708 398	25 981 690
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−273 292	−273 292
Långfristig skuld vid årets slut	**25 435 106**	**25 708 398**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	0,78%	2026-03-31	17 457 756,00	0,00	136 748,00	17 321 008,00
DANSKE BANK	3,86%	2027-03-31	8 523 934,00	0,00	136 544,00	8 387 390,00
Summa			**25 981 690,00**	**0,00**	**273 292,00**	**25 708 398,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 273 292 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 093 168 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 24 341 938 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	81 041	9 013
Ej reskontraförda leverantörsskulder	706	2 625
Summa leverantörsskulder	**81 747**	**11 638**

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	3 321	0
Skuld för moms	6 853	0
Summa övriga skulder	**10 174**	**0**

Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 001	8 250
Upplupna räntekostnader	1 275	2 584
Upplupna driftskostnader	0	17 500
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 675	0
Upplupna elkostnader	53 278	123 139
Upplupna vattenavgifter	15 584	23 960
Upplupna kostnader för renhållning	2 644	6 503
Upplupna styrelsearvoden	28 650	26 250
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 938
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	119 766	127 992
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**253 873**	**350 116**

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 348 510	27 348 510

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-02-01.

Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____ _____
Thomas Andersson Helen Hayashida

_____ _____
Mika Mykkänen Elin Wallsten

_____
Andreas Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-
Baker Tilly Rådek AB

_____
Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557543580015 Signerat TA, AL, EW, HH, MM, EF

Verifikat

Transaktion 09222115557543580015

Dokument

Årsredovisning 2024_slutlig Huvuddokument 19 sidor *Startades 2025-04-07 13:03:02 CEST (+0200) av Ellinor Carlsson (EC)* *Färdigställt 2025-04-09 10:05:47 CEST (+0200)*	Bilagor 2024 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet *Bifogad av Ellinor Carlsson (EC)*

Initierare

Ellinor Carlsson (EC)
Riksbyggen
ellinor.carlsson@riksbyggen.se

Signerare

Thomas Andersson (TA) *tentdiver55@gmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS ANDERSSON"* *Signerade 2025-04-07 13:27:03 CEST (+0200)*	Andreas Lundin (AL) *andrease.lundin@gmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Andreas Erik Lundin"* *Signerade 2025-04-07 14:16:17 CEST (+0200)*
Elin Wallsten (EW) *elin.wallsten@hotmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Margareta Wallsten"* *Signerade 2025-04-07 18:31:43 CEST (+0200)*	Helen Hayashida (HH) *helenhayashida@hotmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELEN HAYASHIDA"* *Signerade 2025-04-07 22:55:51 CEST (+0200)*

Verifikat

Transaktion 09222115557543580015

Mika Mykkänen (MM) *mika.mykkanen@ncc.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKA MYKKÄNEN"* *Signerade 2025-04-07 14:20:17 CEST (+0200)*	Emil Flodqvist (EF) *emil.flodqvist@radek.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIL CHRISTIAN FLODQVIST"* *Signerade 2025-04-09 10:05:47 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

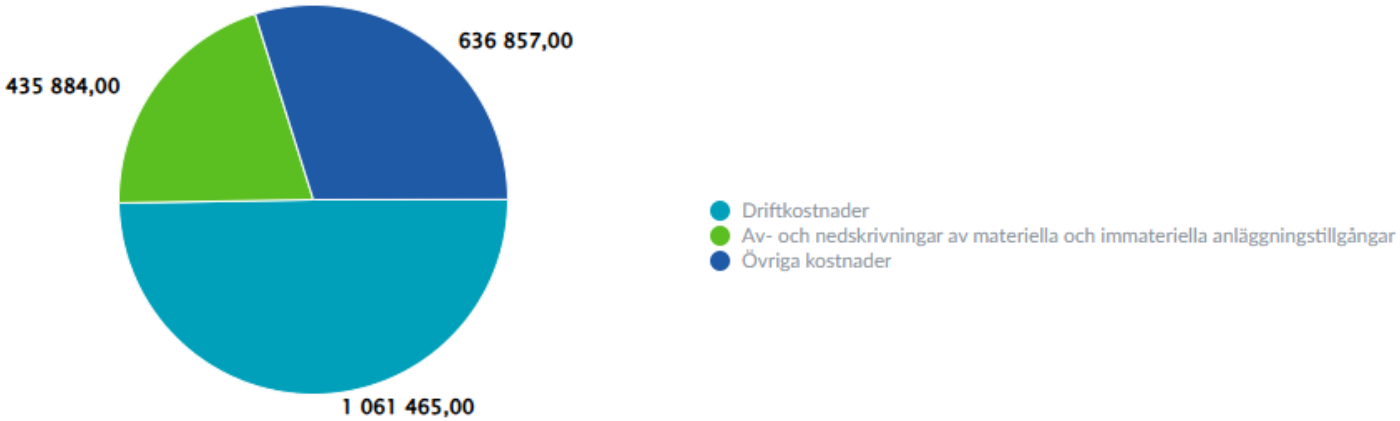
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 061 465	807 322
Övriga externa kostnader	136 233	156 784
Personalkostnader	39 059	32 450
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	435 884	432 133
Finansiella poster	461 565	395 166
Summa kostnader	**2 134 206**	**1 823 855**



Driftkostnadsfördelning



Brf Brage 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Brage 4 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Transaktion 09222115557543580015