



Välkommen till årsredovisningen för Brf Planeten 234

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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 1987-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Planeten 12	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1880 och består av 7 flerbostadshus.

Värdeåret är 1997.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 121 bostadsrätter om totalt 10 372 kvm samt 9 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 2 674 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 046 kvm.

Styrelsens sammansättning

Susanne Barklund	Ordförande
Christina Tufvesson	Styrelseledamot
Anna Lindblad	Styrelseledamot
Elisabeth Johansson	Styrelseledamot
Lars Ek	Styrelseledamot
Per Johannesson	Styrelseledamot
Tommy Bast	Styrelseledamot

Valberedning

Timmy Belcroft
Christoffer Friedl
Eddy Carbon

Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Hanna Owe Carborn Internrevisor
Tony Salonen Auktoriserad revisor BDO Mälardalen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-28. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Etapp 2 Gården Renovering; färdigställande av tätskikt och plåtarbeten från gången gathus/gårdshus Observatoriegatan 21. Nytt konstgräs på Observatoriegatan 21
Nya uteplatser (trallar) samt växtlådor med spaljéer.
Uppdaterat brandskydd i järnbalkar i taket hos förskolan samt i varuintaget på Observatoriegatan 23.
Etapp 3 Tre stycken provgropar för utredning av tätskikt och uppbyggnad på gården Kungstensgatan 60 .
Garantibesiktning av hissar.
- 2023** ● Etapp 1 Renovering av gårdsbjälklaget, tätskikt, plåtarbeten samt ny granitsten i gångarna och stenplattan, nytt konstgräs på gården Dalagatan 28-Observatoriegatan 23 och fram till gången mellan gathus/gårdshus
Stamspolning av samtliga stammar i lägenheter och lokaler
Ventilationsaggregat på taket Observatoriegatan 21 renoverat
Två nya ventilationsaggregat på taket Dalagatan 26
Renovering av gården från gången mellan gathus/gårdshus Observatoriegatan 21 med nytt tätskikt och plåtarbeten påbörjades 2023
Byte av tryckstegringspump
- 2022** ● Anmärkningar på OVK är åtgärdade
6 st Konehissar garantibesiktigade samt åtgärdade
Uppgradering av bredband till 1000/1000
Byte av kvarvarande lysrörsarmaturer på grund av lagändring
Bättringsmålning/garantiarbete av fönstermålning - Observatoriegatan 21, Västmannagatan 33-35,

- Kungstensgatan 58
Stuprör placerats utvändigt - Gårdshuset Observatoriegatan 21A
Nytt Ventilationsaggregat - Gårdshuset Observatoriegatan 21A
- 2021** ● Underhåll och målning av yttertak - Dalagatan 26, Västmannagatan 33 - 35, Kungstensgatan 58 -60
Garantibesiktning av hissar
Åtgärdande av elbesiktningspunkter
OVK - vissa åtgärder kvarstår
- 2020** ● Elbesiktning fastighet och lokaler
Fönsterrenovering - Observatoriegatan 23, Dalagatan 26-28
Totalrenovering 4 hyreslägenheter
Underhåll och målning av yttertak - Dalagatan 28, Observatoriegatan 21-23
LED-belysning installerad i källargångar och gemensamma utrymmen
Taksäkerhet uppdaterad
Brandsäkerhet uppdaterad i gemensamma utrymmen
- 2019** ● Fönsterrenovering - Kungstensgatan 60 mot gård och gata
Fönsterrenovering - Observatoriegatan 21 mot gata
- 2018** ● Fasadrenovering - Västmannagatan 35 mot gata
Fasadrenovering - Västmannagatan 33 mot gård och Kungstensgatan 58 mot gård
Fönsterrenovering - Observatoriegatan 21 mot gård
Fönsterrenovering - Västmannagatan 33-35 mot gård samt gata
Fönsterrenovering - Kungstensgatan 58 mot gård samt gata
- 2017-2018** ● Renovering gård.Totalrenovering alla stengångar. Kungstensgatan 60:Nya lanterniner, tätning av ytskikt, borttagande av sedum samt lagt nytt konstgräs. bortforslande av gammal jord, ca 40 ton. Renovering av samtliga bänkar och bord. Bortforslande av gamla, murkna och tunga blomlådor, samt renovering av vissa och nya har byggts.
- 2017** ● Underhåll av balkonger
Utgående avlopp inspekterats med rekommendation om pluggning.
Råttbekämpning/Anticimex - Västmannagatan 35, Kungstensgatan 60
Målning tak - Observatoriegatan 21A
Obligatorisk ventilationskontroll
Renovering av balkonger - Observatoriegatan 21 A
- 2016** ● Renovering av bastu/duschar
- 2015-2017** ● Fönsterrenovering - Vindar/gårdshus
- 2015** ● Renovering av motionsrum
Underhållsåtgärder av yttertak - Västmannagatan 35
Installation av nya portar - Observatoriegatan 21 innergård, Västmannagatan 33 samt hyreslokal

2014-2015	● Modernisering hissar
2014	● Renovering av föreningskontor Byggnation av 5 st cykelrum Renovering och ombyggnation av hyreslokal från restaurang till kontor
2013-2014	● Ombyggnad av förskolelokaler till 7 stycken lägenheter Västmannagatan 33- Kungstensgatan 58 Renovering av 3 st tvättstugor Installation av sopsug
2013	● Fasadrenovering nedre plan
2012-2013	● Renovering av trapphus och installation av nya portar
2011	● Ny värmecentral - Installation av bergvärme
2010-2015	● Renovering och ombyggnation samt tätskikt av innergård - Observatoriegatan 21, Västmannagatan 33-35 och Kungstensgatan 58
2010	● Installation bergvärme
2008-2009	● Byggnation av vindsvåningar
2005-2006	● Förädling eldstäder
2003	● Bredband - Installation av eget bredband
1990-2011	● Nya balkonger - Balkonger finns på det nybyggda gårdshuset samt nya har tillkommit under 2011
1987-2007	● Nyinstallation hiss - Fastigheterna renoverades mellan 1987-93
1987-1993	● Rörstambyte - Fastigheterna renoverades mellan 1987-93 Omläggning av tak - Fastigheterna renoverades mellan 1987-93 Elstambyte - Fastigheterna renoverades mellan 1987-93

Planerade underhåll

2025 - 2026	● Underhåll av vissa ekportar. Etapp 3 Renovering av Gården; tätskikt och plåtarbeten gården Kungstensgatan 60.
2025-2027	● Byte av termostater/ventiler
2026-2029	● Putsning/underhåll av fasader (preliminärt). Extrabesiktning genomförd 2022

Avtal med leverantörer

Bredband 1000 Mbit	OwnIT
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Entrémattor	Stockholms Entrémattor

Fastighetsskötsel	Delagott Förvaltning
Förvaltning av lokaler	Savills
Hissar	Hissen AB
Hissar	KONE AB
Kabel TV	Tele 2
KIWA	Hissbesiktning
Larmövervakning	Bravida
Serviceavtal värmepumpar	ETK-Service AB
Skadedjur	Anticimex (If Försäkring) samt Nomor
Snöbevakning/snöskottning	UTE TAK Stockholm AB
Soprum och sopsug	Ozon Tech
Sopsug	Envac
Sotning	Sotare AB
Städning	Marktjänst

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 7% den 1 april 2024.

Avseende underhåll, se Teknisk status.

Förändringar i avtal

Ny fastighetsskötare - Delagott Förvaltning.

Ny städfirma - Marktjänst.

Ny leverantör av avloppsfällor mot skadedjur - Nomor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 199 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 195 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 287 565	11 640 059	10 549 349	10 081 795
Resultat efter fin. poster	-445 794	-7 280 053	-306 888	-1 326 899
Soliditet (%)	79	79	-	-
Yttre fond	3 062 000	7 052 654	5 891 000	3 869 000
Taxeringsvärde	674 000 000	674 000 000	674 000 000	479 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	540	510	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,3	45,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 963	4 963	4 968	4 963
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 105	4 105	4 108	4 105
Sparande per kvm totalyta, kr	251	224	204	164
Elkostnad per kvm totalyta, kr	192	149	143	107
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	49	29	29	11
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	34	21	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	287	212	193	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,37	1,66	-	-
Räntekänslighet (%)	9,10	9,74	-	-

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

Det negativa resultatet beror på diverse kostnadsökningar framförallt taxebundna kostnader såsom el, värme och vatten.

Avgiften har höjts per 1 februari 2025 med 9% och lokalhyror har indexuppräknats.

Bedömningen är att underhåll enligt underhållsplanen de kommande åren kommer att rymmas inom föreningens ekonomiska ram

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	155 478 824	-	-	155 478 824
Upplåtelseavgifter	91 678 451	-	-	91 678 451
Fond, yttre underhåll	7 052 654	-7 052 654	3 062 000	3 062 000
Balkongfond	328 722	-	54 684	383 406
Balanserat resultat	-25 096 019	-227 399	-3 062 000	-28 385 418
Årets resultat	-7 280 053	7 280 053	-445 794	-445 794
Eget kapital	222 162 579	0	-391 110	221 771 469

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 323 418
Årets resultat	-445 794
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 062 000
Totalt	-28 831 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 032 351
Balanseras i ny räkning	-27 798 861

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	12 287 565	11 640 059
Övriga rörelseintäkter	3	26 515	502 612
Summa rörelseintäkter		12 314 080	12 142 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 455 533	-14 728 046
Övriga externa kostnader	9	-408 277	-871 958
Personalkostnader	10	-256 575	-451 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 545 212	-2 607 864
Summa rörelsekostnader		-11 665 597	-18 659 680
RÖRELSERESULTAT		648 484	-6 517 009
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		174 843	125 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 269 121	-888 464
Summa finansiella poster		-1 094 278	-763 044
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-445 794	-7 280 053
ÅRETS RESULTAT		-445 794	-7 280 053

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	270 368 442	272 667 186
Markanläggningar	13	1 722 347	1 937 483
Maskiner och inventarier	14	0	31 332
Summa materiella anläggningstillgångar		272 090 789	274 636 001
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		272 095 789	274 641 001
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		170 061	150 855
Övriga fordringar	16	4 812 088	2 794 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	418 068	0
Summa kortfristiga fordringar		5 400 217	2 945 529
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 236 074	4 163 928
Summa kassa och bank		2 236 074	4 163 928
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 636 290	7 109 457
SUMMA TILLGÅNGAR		279 732 080	281 750 458

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		247 157 275	247 157 275
Fond för yttre underhåll		3 062 000	7 052 654
Balkongfond		383 406	328 722
Summa bundet eget kapital		250 602 681	254 538 651
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 385 418	-25 096 019
Årets resultat		-445 794	-7 280 053
Summa fritt eget kapital		-28 831 212	-32 376 072
SUMMA EGET KAPITAL		221 771 469	222 162 579
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	32 554 429	42 554 429
Summa långfristiga skulder		32 554 429	42 554 429
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	21 000 000	11 000 000
Leverantörsskulder		543 989	2 265 147
Skatteskulder		215 323	489 250
Övriga kortfristiga skulder		1 261 440	679 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 385 430	2 599 784
Summa kortfristiga skulder		25 406 181	17 033 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 732 080	281 750 458

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	648 484	-6 517 009
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 545 212	2 607 864
	3 193 696	-3 909 145
Erhållen ränta	102 801	125 420
Erlagd ränta	-1 215 919	-770 484
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 080 578	-4 554 209
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-387 256	12 480
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 680 471	2 179 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 851	-2 361 982
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	54 684	54 684
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	54 684	54 684
ÅRETS KASSAFLÖDE	67 535	-2 307 298
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 748 342	9 055 639
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 815 877	6 748 342

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Planeten 234 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	0,76 - 5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Markanläggningar	5,26 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 531 919	5 160 330
Årsavgifter lokaler	295 432	280 696
Hysesintäkter bostäder	411 789	396 753
Hysesintäkter lokaler, moms	5 221 548	4 782 203
Hysesintäkter förråd, moms	14 040	13 776
Deb. fastighetsskatt, moms	665 728	667 573
Intäkter kabel-TV	2 856	2 856
Bredband	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-15 475
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-2 142	-4 514
Vatten, moms	55 120	51 332
Uppvärmning, moms	5 808	5 448
Påminnelseavgift	1 920	1 740
Dröjsmålsränta	1 843	6 410
Pantsättningsavgift	36 672	16 800
Överlåtelseavgift	30 750	12 865
Administrativ avgift, moms	686	0
Administrativ avgift	1 470	0
Andrahandsuthyrning	1 434	5 256
Vidarefakturerade kostnader	3 499	248 812
Öres- och kronutjämning	-7	-2
Summa	12 287 565	11 640 059

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	472 322
Övriga intäkter	15 147	19 616
Försäkringsersättning	0	10 674
Återbäring försäkringsbolag	11 368	0
Summa	26 515	502 612

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	257 270	348 216
Fastighetsskötsel utöver avtal	82 249	140 771
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	621
Städning enligt avtal	271 360	247 749
Städning utöver avtal	68 615	47 319
Besiktningar	37 620	0
Hissbesiktning	22 877	16 391
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	34 286
Brandskydd	26 610	23 472
Myndighetstillsyn	7 755	9 750
Gårdkostnader	1 699	1 931
Gemensamma utrymmen	0	3 909
Sophantering	18 635	10 927
Snöröjning/sandning	24 925	99 591
Serviceavtal	33 211	152 276
Mattvätt/Hyrmattor	59 992	57 652
Förbrukningsmaterial	13 499	8 844
Summa	926 317	1 203 705

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	50 753
Bostadsrättslägenheter	12 062	13 221
Hyseslokaler	0	1 612
Förskola	0	6 842
Tvättstuga	37 715	9 089
Källarutrymmen	1 241	0
Sophantering/återvinning	3 144	0
Dörrar och lås/porttele	44 775	30 679
Bastu/pool	0	1 749
Övriga gemensamma utrymmen	71 672	16 383
VVS	197 232	257 791
Värmeanläggning/undercentral	1 836	170 761
Ventilation	15 440	229 748
Elinstallationer	391 333	47 795
Hissar	257 249	136 081
Tak	11 183	5 815
Fasader	0	820
Fönster	895	5 813
Balkonger/altaner	0	20 712
Vattenskada	146 701	377 884
Skador/klotter/skadegörelse	22 718	43 091
Summa	1 215 194	1 426 640

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	0	95 026
Förskola	207 767	0
Gemensamma utrymmen	24 307	0
VVS	0	57 391
Fönster	0	10 973
Balkonger/altaner	0	201 102
Mark/gård/utemiljö	800 277	7 224 000
Summa	1 032 351	7 588 492

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	2 499 783	1 940 911
Uppvärmning	642 702	381 424
Vatten	607 128	437 976
Sophämtning/renhållning	116 296	73 867
Summa	3 865 908	2 834 178

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	27 611	277 452
Skadedjursförsäkring	58 806	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	586	7 032
Kabel-TV	146 741	189 377
Bredband	88 269	112 546
Fastighetsskatt	1 093 750	1 088 625
Summa	1 415 764	1 675 032

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	23 462	25 098
Inkassokostnader	6 825	11 615
Revisionsarvoden extern revisor	36 549	56 083
Styrelseomkostnader	1 803	611
Fritids och trivselkostnader	0	933
Föreningskostnader	23 426	19 959
Förvaltningsarvode enl avtal	128 937	156 603
Överlåtelsekostnad	33 916	16 489
Pantsättningskostnad	27 493	15 714
Administration	8 159	9 913
Konsultkostnader	117 705	550 301
Bostadsrätterna Sverige	0	8 640
Summa	408 277	871 958

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	212 050	315 000
Övriga arvoden	33 167	39 000
Revisionsarvoden internrevisor	0	6 000
Arbetsgivaravgifter	11 358	91 812
Summa	256 575	451 812

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 270 846	888 459
Dröjsmålsränta	359	5
Kostnadsränta skatter och avgifter	-2 084	0
Summa	1 269 121	888 464

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	314 893 106	314 893 106
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	314 893 106	314 893 106
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-42 225 920	-39 927 176
Årets avskrivning	-2 298 744	-2 298 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-44 524 664	-42 225 920
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	270 368 442	272 667 186
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>69 371 865</i>	<i>69 371 865</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	262 000 000	262 000 000
Taxeringsvärde mark	412 000 000	412 000 000
Summa	674 000 000	674 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 089 976	4 089 976
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 089 976	4 089 976
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 152 493	-1 937 357
Årets avskrivning	-215 136	-215 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 367 629	-2 152 493
Utgående restvärde enligt plan	1 722 347	1 937 483

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 212 118	1 212 118
Utgående anskaffningsvärde	1 212 118	1 212 118
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 180 786	-1 086 802
Avskrivningar	-31 332	-93 984
Utgående avskrivning	-1 212 118	-1 180 786
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	31 332

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	232 284	210 260
Transaktionskonto	3 514 273	2 234 659
Borgo räntekonto	1 065 530	349 755
Summa	4 812 088	2 794 674

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	56 774	0
Förutbet fast skötsel	82 852	0
Förutbet försäkr premier	110 444	0
Förutbet kabel-TV	49 700	0
Förutbet löner	16 833	0
Förutbet bredband	29 423	0
Upplupna ränteintäkter	72 042	0
Summa	418 068	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-10-15	0,67 %	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-10-16	2,75 %	11 000 000	11 000 000
Nordea Hypotek AB	2027-03-17	1,94 %	11 312 500	11 312 500
Swedbank hypotek AB	2026-03-25	3,76 %	10 500 000	10 500 000
Swedbank hypotek AB	2028-10-25	4,31 %	10 741 929	10 741 929
Summa			53 554 429	53 554 429
Varav kortfristig del			21 000 000	11 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 554 429 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	811	573 788
Uppl kostn el	267 622	0
Uppl kostnad Värme	32 732	0
Uppl kostn räntor	171 183	117 981
Uppl kostn vatten	102 154	0
Uppl kostnad Sophämtning	22 993	0
Uppl kostnad arvoden	25 050	122 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 871	38 529
Förutbet hyror/avgifter	1 755 014	1 746 986
Summa	2 385 430	2 599 784

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	96 658 000	96 658 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna har höjts med 9% från den 1 februari 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Lindblad
Styrelseledamot

Christina Tufvesson
Styrelseledamot

Elisabeth Johansson
Styrelseledamot

Lars Ek
Styrelseledamot

Per Johannessson
Styrelseledamot

Susanne Barklund
Ordförande

Tommy Bast
Styrelseledamot

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

Hanna Owe Carborn
Internrevisor

BDO Mälardalen AB
Tony Salonen
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 10:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 10:39

DOCUMENT ID:

BybnEdmm-ge

ENVELOPE ID:

Hkgi4_m7bgx-BybnEdmm-ge

DOCUMENT NAME:

Brf Planeten 234, 716420-1027 - Årsredovisning 2024.pdf

23 pages

SHA-512:

ab3f51bbefb17cd383fde614097dc958f2b2d08c9a6bf74
d71db1b36611b228cdcf383088ffc8547959713d738391
b745ac33c40fe11382ed41841c60104553a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS OLOF EK larsoek@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 10:44 15.05.2025 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.174.207
2. Per Ingvar Johannesson per.johannesson@fokusnordic.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 11:21 15.05.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.103.195.240
3. SUSANNE BARKLUND susanne.barklund@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 11:33 15.05.2025 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.80.202
4. CHRISTINA TUFVESSON christinatufvesson@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 11:39 15.05.2025 11:32	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.80.223
5. Karin Elisabeth Johansson elisabethjohansson1957@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 16:47 15.05.2025 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.38
6. TOMMY BAST bastarna@msn.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 16:51 15.05.2025 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
7. ANNA LINDBLAD annarebeckalindblad@outlook.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 19:47 15.05.2025 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.100
8. TONY MIKAEL SALONEN tony.salonen@bdo.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:31 16.05.2025 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 95.209.132.184
9. HANNA OWE CARBORN hannaowe@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:37 16.05.2025 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.210.163

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed