

Brf Basaren

Org.nr: 769624-3745

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Styrelsen för Brf Basaren, organisationsnummer 769624-3745, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, vänligen se över kassaflödesanalysen.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening (717916-0879). Föreningens andel är 2,24 procent. Samfälligheten förvaltar avfallshantering.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Parisa Nabati Borna
Ledamot	Nicklas Nyberg
Ledamot	Jonas Ellenfors
Ledamot	Peter Landgren
Suppleant	Christoffer Gustafsson
Suppleant	Glenn Ian Jon Wouda
Suppleant	Mattias Dahdouh

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Revisor

Extern revisor	Anders Von Schéele
	Rävisor AB

Information om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats: 2014

Fastighetsbeteckning: Mållgan 2

Föreningens adress:

Dartanjangs Gata 4, 168 72 Bromma

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 716 m², varav 5 154 m² utgör boyta och 1 562 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	27	1 339
2 rok	19	1 249
3 rok	22	1 857
4 rok	6	586
5 rok	1	123
Summa	75	5 154

Totalt antal bostadslägenheter: 75

Lokaler

	Yta (m ²)	Kontraktslängd
Tekce Overseas Filial Sverige	72	2025-05-31
Beauty By Spanowsky	65	2026-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Trappstädning och fönsterputs
Revisor
Underhåll av garageport
Besiktning av hiss
Fastighetsnära insamling av restprodukter
Underhåll av hiss och jouravtal
Fastighetsjour
Passersystem
Teknisk förvaltning
Fastighetsskötsel

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Smart Trappstädning
Rävisor AB
Motum AB
Kiwa Sweden AB
PreZero Recycling AB
KONE Care Premium Garantiserviceavtal
Securitas
Säkerhetsintegrering AB
Delagott Förvaltning AB
Delagott Förvaltning AB

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll

År

Kommentar

Stamspolning, samtliga portar
Utbyte av 3G till 4G i samtliga hiss
Utbyte av lampor till LED

2023
2023
2024

Medlemsinformation

114 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 8 överlåtelse skett.
10 medlemmar har utträtt ur föreningen.
8 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 112

75 bostadsrätter

112 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 747	4 792	4 753	4 713
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 916	- 2 252	- 1 329	- 511
Soliditet ¹ , %	80	80	80	80
Räntekänslighet, %	10	14	14	14
Skuld/kvm bostadsrättsyta	8 571	8 622	8 783	8 950
Skuld/kvm totalyta	6 578	6 617	6 740	6 869
Energikostnad/kvm totalyta	168	190	158	103
Sparande/kvm totalyta	37	-8	107	229
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	820	630	630	630
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	65	68	66

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen för "Energikostnad/kvm totalyta" har justerats för 2021–2023. Korrigeringen förbättrar jämförbarheten mellan åren och påverkar inte resultat- eller balansräkningen.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 154 m2 bostäder och 1 562 m2 lokaler.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Räntekänslighet

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen ett positivt resultat på 134 tkr för 2024.

Underhållskostnaderna för föreningen belöper sig till 115 tkr för 2024. Denna utgift påverkar kassaflödet negativt men genererar samtidigt mervärde för föreningen och dess medlemmar genom förbättringar på fastigheten. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 774 000	30 416 000	641 777	- 5 618 501	- 2 251 809	182 961 467
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			154 620	-154 620		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-149 397	149 397		0
Balanseras i ny räkning				- 2 251 809	2 251 809	0
Årets resultat					- 1 916 192	- 1 916 192
Belopp vid årets utgång	159 774 000	30 416 000	647 000	- 7 875 533	- 1 916 192	181 045 275

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 875 533
Årets resultat	- 1 916 192
Totalt	- 9 791 725

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	154 620
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 115 394
Balanseras i ny räkning	- 9 830 951
Totalt	- 9 791 725

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	5 746 909	4 792 373
Övriga rörelseintäkter	3	13 711	191 906
Summa rörelseintäkter		5 760 620	4 984 279

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-3 319 865	-3 382 727
Administration och förvaltning	5	-322 084	-283 402
Personalkostnader	6	-270 121	-180 981
Avskrivningar	7	-2 050 605	-2 046 244
Summa rörelsekostnader		-5 962 675	-5 893 354

RÖRELSERESULTAT**-202 055** **-909 075****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-619	3 114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 713 518	-1 345 848
Summa finansiella poster		-1 714 137	-1 342 734

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-1 916 192** **-2 251 809****RESULTAT FÖRE SKATT****-1 916 192** **-2 251 809****ÅRETS RESULTAT****-1 916 192** **-2 251 809**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	225 392 169	227 428 443
Inventarier, verktyg och installationer	9	175 852	15 783
Summa materiella anläggningstillgångar		225 568 021	227 444 226
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		225 568 021	227 444 226
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 875	3 945
Övriga fordringar		92 819	177 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		347 067	179 032
Summa kortfristiga fordringar		443 761	360 063
Kassa och bank			
Kassa och bank		794 304	1 060 282
Summa kassa och bank		794 304	1 060 282
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 238 065	1 420 345
SUMMA TILLGÅNGAR		226 806 086	228 864 571



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		190 190 000	190 190 000
Fond för yttre underhåll		647 000	641 777
Summa bundet eget kapital		190 837 000	190 831 777
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 875 533	-5 618 501
Årets resultat		-1 916 192	-2 251 809
Summa fritt eget kapital		-9 791 725	-7 870 310
SUMMA EGET KAPITAL		181 045 275	182 961 467
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	44 176 876	44 436 876
Leverantörsskulder		67 568	192 279
Skatteskulder		179 860	179 860
Övriga skulder		86 571	70 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 249 936	1 023 594
Summa kortfristiga skulder		45 760 811	45 903 104
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		45 760 811	45 903 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 806 086	228 864 571



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-202 055	-909 075
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 050 605	2 046 244
Summa	1 848 550	1 137 169
Erhållen ränta	-619	3 114
Erlagd ränta	-1 713 518	-1 345 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	134 413	-205 565
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-83 698	1 444 834
Förändring av rörelseskulder	117 707	313 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 422	1 552 412
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-174 400	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-174 400	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering lån	-260 000	-830 488
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-260 000	-830 488
Årets kassaflöde	-265 978	721 924
Likvida medel vid årets början	1 060 282	338 358
Likvida medel vid årets slut	794 304	1 060 282

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10), Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Laddstolpar	15
Dörrautomatiker	20
Inventarier	5
Installationer	10

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	4 224 221	3 249 027
Hysesintäkter		
Lokaler	445 042	423 334
Garage och p-platser	664 455	0
Garage	0	738 994
	1 109 497	1 162 328
Övriga intäkter		
Debiterade Kallvatten	53 217	43 342
Debiterade vattenkostnader	155 355	145 976
Debiterade elkostnader	204 617	191 704
Öresutjämning	4	-2
	413 191	381 017
Totalt nettoomsättning	5 746 909	4 792 373



Not 3. Övriga rörelseintäkter**Övriga rörelseintäkter**

Erhållna bidrag
Försäkringsersättningar
Övriga ersättningar och intäkter

2024**2023**

0	162 603
10 998	0
2 713	29 303
13 711	191 906
13 711	191 906

Totalt övriga rörelseintäkter**Not 4. Operativ drift och underhåll****2024****2023****Taxebundna kostnader**

Fastighetsel
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Sophämtning

654 173	874 500
629 064	681 193
258 800	100 940
38 012	48 383
1 580 049	1 705 016

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader

7 407	13 986
-------	--------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel
Fastighetsstäd
Snöröjning/sandning

150 564	146 029
79 909	22 936
14 133	11 288
244 606	180 252

Distribuerade servicetjänster

Bredband
Övriga distribuerade servicetjänster

183 058	152 813
8 799	45 697
191 857	198 510

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring
Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Tomträttsavgälder
Gemensamhetsanläggningar
Förbrukningsmaterial

64 052	42 702
89 930	89 930
660 900	660 900
127 514	72 651
22 543	51 090
964 938	917 273

Reparationer

Reparationer
Portar och lås
Hiss
EI
VVS
Ventilation
Vattenskada

8 662	0
9 262	563
125 917	170 326
1 238	3 638
21 897	7 115
28 102	23 812
20 537	12 839
215 614	218 293

Underhåll

Underhåll

115 394	149 397
3 319 865	3 382 727

Totalt operativ drift och underhåll

Not 5. Administration och förvaltning**2024****2023****Medlems- och föreningsavgifter**

Bostadsrätterna

6 970

0

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

113 525

136 661

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

91 325

7 630

Revision

Revisionsarvode

18 827

19 250

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

1 591

1 500

Övriga kostnader

Konsultarvode

28 438

51 250

Myndighetstillsyn

5 161

5 287

Övriga administrativa kostnader

9 537

3 536

Övriga externa tjänster

46 710

58 288

89 846**118 361****Totalt administration och förvaltning****322 084****283 402****Not 6. Personalkostnader****2024****2023****Styrelsen**

Styrelsearvode

205 900

115 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

64 221

65 981

Totalt personalkostnader**270 121****180 981**

En del av det styrelsearvode som redovisas under 2024 avser styrelsearvode för räkenskapsåret 2023.

Not 7. Avskrivningar**2024****2023****Avskrivningar**

Byggnader och markanläggningar

2 018 000

2 018 000

Inventarier och installationer

14 331

9 970

Förbättringar

18 274

18 274

2 050 605**2 046 244****Totalt avskrivningar****2 050 605****2 046 244**

Not 8. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	242 471 495	242 471 495
Utgående anskaffningsvärden	242 471 495	242 471 495
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 15 043 053	- 13 006 778
Årets avskrivningar	- 2 036 274	- 2 036 275
Utgående avskrivningar	-17 079 327	-15 043 053
Utgående redovisat värde	225 392 168	227 428 442
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	157 600 000	157 600 000
Taxeringsvärde mark	59 393 000	59 393 000
	216 993 000	216 993 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	208 000 000	208 000 000
Lokaler	8 993 000	8 993 000
	216 993 000	216 993 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	49 844	49 844
Inköp	174 400	0
Utgående anskaffningsvärden	224 244	49 844
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 34 059	- 24 091
Årets avskrivningar	- 14 333	- 9 968
Utgående avskrivningar	- 48 392	- 34 059
Utgående redovisat värde	175 852	15 785

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 683572	2025-04-30	3,235 %	11 190 000	11 450 000
Stadshypotek 702012	2025-08-14	3,103 %	17 001 550	17 001 550
Stadshypotek 716109	2025-09-30	3,022 %	15 985 326	15 985 326
Summa skulder till kreditinstitut			44 176 876	44 436 876
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-44 176 876	-44 436 876
			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	51 970 000	51 970 000
Summa:	51 970 000	51 970 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Parisa Nabati Borna

Peter Landgren

Jonas Ellenfors

Nicklas Nyberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Rävisor AB

Anders Von Schéele
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546575333

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Basaren 2025-05-12
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2025-05-12 22:17:23 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)
Färdigställt 2025-05-14 08:31:43 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)
anders@ramshammar.se

Signerare

Parisa Nabati Borna (PNB)
Personnummer 8306171706
nabatiborna@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PARISA NABATI BORNA"
Signerade 2025-05-13 08:56:45 CEST (+0200)

Peter Landgren (PL)
Personnummer 196202150055
peter@povida.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER LANDGREN"
Signerade 2025-05-13 09:14:50 CEST (+0200)

Jonas Ellenfors (JE)
Personnummer 198403210092
jonas.ellenfors@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS ELLENFORS"
Signerade 2025-05-13 07:21:03 CEST (+0200)

Nicklas Nyberg (NN)
Personnummer 7010290158
nicklas.nyberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NICKLAS NYBERG"
Signerade 2025-05-13 19:07:20 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546575333

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2025-05-14 08:31:43 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>

