

Årsredovisning 2024

Brf Läraren 12

716417-8993



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Läraren 12

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 1982-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-07 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
Läraren 12	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 1 152 kvm och 2 lokaler om 201 kvm. Byggnadernas totalyta är 1353 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Ragnar Carleson	Ordförande
Louis Hagströmer	Styrelsesuppleant
Peter Gällhagen	Styrelsesuppleant
Peter Åkesson	Styrelseledamot/ kassör
Katarina Starberg	Styrelseledamot
Patrik Von Zur-Mühlen	Styrelseledamot

Valberedning

Ulla Enlund

Bengt Von Zur-Mühlen

Firmateckning

Av styrelsen eller 2 ledamöter i förening

Revisorer

Hans Mathias Högberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som fortlöpande uppdateras.

Avtal med leverantörer

Bahnhof	Kollektivt bredband
Tele2	TV
DM TAK AB	Takskottning
Fortum Ellevio	El
Hissen AB	Hissunderhåll och besiktning
Nabo Fastighetsförvaltning.	Ekonomisk förvaltning
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten och Avfall	Sophämtning/ Vatten/ Avlopp
Sv Hemservice AB	Trappstädning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nya lån har tagits på 3 mkr för att finansiera renovering gård, källare och trapphus. Med detta uppgår föreningens lån till 7,1 mkr. 2024 har präglats av omfattande renoveringar som har resulterat i det stora underskottet.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning med 5 % för både lägenheter och extra förråd från och med 2025 för att täcka kostnadsökningarna och nå ett positivt resultat.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 25%.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året underhållit föreningens fastighet och löpande uppdaterat den långsiktiga ekonomisk prognosen för bedömning av nivån för avgifterna som krävs för att täcka ökade kostnader. Räntekostnaderna är fortsatt en betydande kostnadspost framåt och många kostnader har ökat, såsom fjärrvärme. El, sophämtning osv.

Trapphus

Under året färdigställdes målning av taken i trapphuset. Fönster och balkongdörrar har också målats. Målning och lagning av snickerier i trapphuset kommer att påbörjas under vintern.

Balkonger mot gård

Under hösten har besiktning av balkongerna mot gården gjorts. Balkongerna har byggts i omgångar, de flesta byggdes i slutet av 90-talet och några har kommit till senare. Den senaste 2017. Konstaterades att rengöring behöver göras under trätrallarna där skräp har samlats som på vissa håll hindrar vattenavrinningen. På två av balkongerna finns rostangrepp som behöver åtgärdas. Konstruktör har anlitats som har föreslagit lämpliga åtgärder. Detta kommer att göras under våren 2025.

Balkonger mot gatan

Under slutet av året upptäcktes brister gällande balkongreoveringen mot gatan och entreprenören har accepterat att genomföra garantiåtgärder under våren 2025.

Portar och entré cykelrum

Portarna mot gatan har slipats och lackats. I entrén till sop- och cykelrum och ena lokalen har väggar och tak målats.

Gård och källare

Under 2023 gjordes en kontroll av läcka kring brunnen på gården och rostangrepp upptäckts då på balkar. Resultat blev att gården behövde åtgärdas i sin helhet för att inte riskera bärigheten Styrelsen fattade beslut om entreprenör baserat på 3 offerter. Under arbetet med gården upptäcktes även att ett vattenläckage under källargolvet hade orsakat rejäla sättningar på källargolv och väggar. Detta skadeanmälades och försäkringsersättning erhöles för att korrigera dessa skador i tillägg till påbörjat arbete med gården.

Renoveringen slutfördes inom tidsplan och färdigställdes i början av sommaren. Den totala kostnaden för gården och källaren uppgick till 3,8 miljoner. Renoveringskostnaden av den del av källaren som är under gården uppgick till 1,2 miljoner för vilken föreningen har fått försäkringsersättning på 1,07 miljoner kronor. I renoveringen inkluderades även ett nytt avlopp till tvättstugan. Väggar och golv målades i övriga gemensamma källarutrymmen

Vinden

Styrelsen har under året börjat undersöka vad en eventuell försäljning eller konvertering av vinden till bostäder skulle innebära för föreningen. Ambitionen är att den i så fall ska göras så att den blir så lönsam som möjligt men samtidigt med minsta möjliga ekonomiska risk för föreningen. Målsättningen är att kunna minska eller amortera bort lånen i sin helhet. Styrelsen bedömer att det givet utvecklingen på räntemarknad och bostadsmarknad är rimligt att driva denna fråga med en tidshorisont på kommande år.

Matavfallssortering

Separat matavfallssortering är nu obligatorisk i Stockholm. Föreningen har beställt "gröna påsar" som medlemmarna ska använda för matavfall, som en del av den dispens som staden fått. Vi avvaktar framtida besked om eventuella krav på förändrad sophantering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 15 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 055 639	818 562	780 599	767 248
Resultat efter fin. poster	-3 126 836	-1 020 650	-16 080	-164 269
Soliditet (%)	79	87	90	90
Yttre fond	55 188	101 180	45 992	253 143
Taxeringsvärde	67 596 000	67 596 000	67 596 000	48 283 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	359	287	261	261
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	19,5	40,0	38,5	39,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 163	3 559	2 691	2 691
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 248	3 030	2 291	2 291
Sparande per kvm totalyta, kr	-2 070	-620	-1	-110
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	37	46	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	187	171	153	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	4	22	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	211	221	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,58	2,49	1,43	1,39
Räntekänslighet (%)	17,17	12,39	10,31	10,31

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.

Uppllysning vid förlust

Under året har större skador upptäckts på gården och källarvåningen under gården pga ett läckande avloppsrör som ligger under källargolvet. Läckan har pågått under många år och har inte kunnat upptäckas pga röret inte varit synligt. Kostnaden för att åtgärda detta har inte kunnat planeras.

Finansiering har gjorts via banklån, föreningen är dock fortsatt mycket solid. Styrelsen undersöker förutsättningar för att konvertera vinden till bostäder med en ambition att kunna amortera av lånen i sin helhet och bli en skuldfri förening.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 961 009	-	-	1 961 009
Upplåtelseavgifter	1 971 991	-	-	1 971 991
Fond, yttre underhåll	101 180	-	-45 992	55 188
Uppskrivningsfond	32 900 000	-	-	32 900 000
Balanserat resultat	-4 649 511	-1 020 650	45 992	-5 624 169
Årets resultat	-1 020 650	1 020 650	-3 126 836	-3 126 836
Eget kapital	31 264 019	0	-3 126 836	28 137 183

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 624 169
Årets resultat	-3 126 836
Totalt	-8 751 005

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	55 188
Att från yttre fond i anspråk ta	-55 188
Balanseras i ny räkning	-8 751 005
	-8 751 005

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	1 055 639	818 562
Övriga rörelseintäkter	3	1 069 507	8 168
Summa rörelseintäkter		2 125 146	826 730
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 802 275	-1 644 972
Övriga externa kostnader	9	-186 525	-106 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15 396	-15 396
Summa rörelsekostnader		-5 004 196	-1 766 819
RÖRELSERESULTAT		-2 879 050	-940 089
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 755	9 194
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-256 541	-89 755
Summa finansiella poster		-247 786	-80 561
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 126 836	-1 020 650
ÅRETS RESULTAT		-3 126 836	-1 020 650

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	35 094 730	35 110 126
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående projekt		0	97 800
Summa materiella anläggningstillgångar		35 094 730	35 207 926
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 094 730	35 207 926
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 615	0
Övriga fordringar	13	8 596	105 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 766	36 072
Summa kortfristiga fordringar		56 977	141 470
Kassa och bank			
Kassa och bank		664 722	582 732
Summa kassa och bank		664 722	582 732
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		721 699	724 202
SUMMA TILLGÅNGAR		35 816 429	35 932 128

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 933 000	3 933 000
Uppskrivningsfond		32 900 000	32 900 000
Fond för yttre underhåll		55 188	101 180
Summa bundet eget kapital		36 888 188	36 934 180
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 624 169	-4 649 511
Årets resultat		-3 126 836	-1 020 650
Summa fritt eget kapital		-8 751 005	-5 670 161
SUMMA EGET KAPITAL		28 137 183	31 264 019
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	800 000
Övriga långfristiga skulder		137 605	116 077
Summa långfristiga skulder		137 605	916 077
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 100 000	3 300 000
Leverantörsskulder		48 360	124 632
Skatteskulder		4 535	6 028
Övriga kortfristiga skulder		37 410	6 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	351 335	314 381
Summa kortfristiga skulder		7 541 640	3 752 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 816 429	35 932 128

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 879 050	-940 089
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	15 396	15 396
	-2 863 654	-924 693
Erhållen ränta	8 755	9 194
Erlagd ränta	-250 928	-83 712
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 105 827	-999 211
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	84 493	-19 474
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-16 005	86 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 037 339	-932 655
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	97 800	-97 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	97 800	-97 800
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 000 000	1 000 000
Amortering av lån	-1 000 000	0
Depositioner	21 528	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 021 528	1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	81 989	-30 455
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	582 732	613 187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	664 722	582 732

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Läraren 12 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	413 532	330 824
Hysesintäkter, lokaler	665 825	487 738
Intäktsreduktion	-23 767	0
Övriga intäkter	49	0
Summa	1 055 639	818 562

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-6	-5
Elprisstöd	0	8 173
Ersättn.fr.försäkr.bolag	1 069 513	0
Summa	1 069 507	8 168

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 119	0
Städning	41 997	34 501
Besiktning och service	15 312	14 513
Snöskottning	14 244	35 610
Summa	72 672	84 624

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	54 010	4 501
Källarutrymmen	1 230 975	0
Värme	0	9 694
Tak	0	8 597
Fönster	57 239	0
Balkonger	11 875	790 791
Gård/markytor	2 532 244	103 975
Summa	3 886 342	917 558

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	58 780	112 060
Trapphus/port/entré	251 941	54 650
Summa	310 721	166 710

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	44 486	50 006
Uppvärmning	252 796	230 841
Vatten	34 224	4 946
Sophämtning	36 336	28 668
Summa	367 842	314 462

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	33 801	31 286
Kabel-TV	16 754	16 596
Bredband	21 884	21 886
Fastighetsskatt	92 260	91 850
Summa	164 699	161 618

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	135 703	50 902
Förbrukningsmaterial	2 419	925
Juridiska kostnader	0	28 407
Arvode ekonomisk förvaltning	27 007	26 217
Konsultkostnader	21 395	0
Summa	186 525	106 450

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	256 541	89 755
Summa	256 541	89 755

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 540 173	35 540 173
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 540 173	35 540 173
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-430 047	-414 651
Årets avskrivning	-15 396	-15 396
Utgående ackumulerad avskrivning	-445 443	-430 047
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 094 730	35 110 126
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 000 000</i>	<i>34 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 396 000	18 396 000
Taxeringsvärde mark	49 200 000	49 200 000
Summa	67 596 000	67 596 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 230	28 230
Utgående anskaffningsvärde	28 230	28 230
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28 230	-28 230
Utgående avskrivning	-28 230	-28 230
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 596	8 398
Övriga fordringar	0	97 000
Summa	8 596	105 398

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 344	6 518
Försäkringspremier	11 453	10 905
Kabel-TV	4 249	4 166
Bredband	6 124	6 124
Förvaltning	8 596	8 359
Summa	38 766	36 072

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,07 %	1 800 000	1 800 000
Swedbank	2025-02-28	3,12 %	500 000	500 000
Swedbank	2025-06-18	1,14 %	800 000	800 000
Swedbank	2025-03-28	3,10 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,05 %	1 000 000	
Swedbank	2025-01-28	3,41 %	1 000 000	
Swedbank	2025-02-28	3,07 %	1 000 000	
Summa			7 100 000	4 100 000
Varav kortfristig del			7 100 000	3 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 100 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 056	4 914
Städning	1 745	0
El	2 924	6 402
Uppvärmning	33 763	36 048
Utgiftsräntor	15 959	10 346
Vatten	5 704	4 573
Förutbetalda avgifter/hyror	285 184	252 098
Summa	351 335	314 381

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 100 000	4 100 000

Underskrifter

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

Stockholm

Katarina Starberg
Styrelseledamot

Louis Hagströmer
Styrelsesuppleant

Mats Ragnar Carleson
Ordförande

Patrik Von Zur-Mühlen
Styrelseledamot

Peter Gällhagen
Styrelsesuppleant

Peter Åkesson
Styrelseledamot/ kassör

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

Hans Mathias Högberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 08:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2025 19:50

DOCUMENT ID:

ByWclcdLexe

ENVELOPE ID:

SydLqOLLxe-ByWclcdLexe

DOCUMENT NAME:

Brf Läraren 12, 716417-8993 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Ragnar Carleson mats.carleson@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 20:36 05.05.2025 20:35	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.72.25
2. LOUIS HAGSTRÖMER louis.hagstromer@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 20:57 05.05.2025 20:54	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.72.20
3. PATRIK VON ZUR-MÜHLEN patrik@operationskonsulterna.se	Signed Authenticated	05.05.2025 21:03 05.05.2025 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 77.230.207.194
4. Maria Katarina Starberg katarina.starberg@katsab.se	Signed Authenticated	05.05.2025 21:43 05.05.2025 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 2.57.170.32
5. PETER ÅKESSON peter.akesson@nordea.com	Signed Authenticated	05.05.2025 22:09 05.05.2025 22:09	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.72.26
6. PETER GÄLLHAGEN happæg@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 06:42 06.05.2025 06:36	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.19.129
7. HANS MATHIAS HÖGBERG mathias.hogberg@me.com	Signed Authenticated	06.05.2025 08:44 06.05.2025 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.72.18

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Läraren 12 med organisationsnummer 769611-5240

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Läraren 12 för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2025 (datum enl digital signatur)

Mathias Högberg

Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 08:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2025 19:50

DOCUMENT ID:

Hy9U5uLxlg

ENVELOPE ID:

HJldU50Iegx-Hy9U5uLxlg

DOCUMENT NAME:

Revision 2025.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS MATHIAS HÖGBERG mathias.hogberg@me.com	Signed Authenticated	06.05.2025 08:45 06.05.2025 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.72.18

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