

Brf Överläkaren

Org.nr: 769601-8675

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Överläkaren, 769601-8675, med säte i Rönninge, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-27 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Anders Magnusson
Ledamot	Sandra Alevärn
Ledamot	Ann-Marie Berg
Ledamot	Hanne Bergström
Ledamot	Gustav Rosvall
Suppleant	Kent Pettersson

Revisor

Auktoriserad revisor	Sten Garpenquist
Revisorssuppleant	Håkan Daniels

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Överläkaren 1 i Salemkommun med därpå uppförda byggnader med 36 lägenheter. Byggnadenerna är uppförd 2005. Fastighetens adresser är Läkarstigen 1, 3, 5, 7.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt, 28 parkeringsplatser samt 8 Carportplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
12	20	4

Total tomtarea:	14 000	kvm
Total bostadsarea:	2 588	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 588	kvm
- varav hyresrättsarea:	0	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-01-18.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Snöröjning	HSB
Kabel-TV/Bredband	Tele2
Trappstädning	Lanolia Städ
Fastighetsskötsel	Jonssons Fastighetsjour AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 202 190 kr (163 482) och inget planerat underhåll (0).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB . Underhållsplanen sträcker sig över 20 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-30, (samt extra föreningsstämma 2024-12-15). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ekonomi: Föreningens största kostnader består av räntor på våra lån och energikostnader. Energipriserna ser ut att ha stabiliserats, men utvecklingen är fortfarande oklar vilket tillsammans med en orolig omvärld skapar osäkerhet om både räntor och energipriser inför kommande år. De höjda låneräntorna har och kommer att öka föreningens kostnader.

En fläktluftkylare kopplad till bergvärmepumpen installerades under våren 2024 och ett skärmtak för att skydda den byggdes. Fläktluftkylaren ska höja temperaturen i bergvärmeborrhålen och öka effekt och livslängd på bergvärmepumpen. Föreningens skylift såldes under året, och intäkten från försäljningen betalade större delen av investeringen i fläktluftkylaren.

- Föreningen har tecknat ett avtal med Jonssons Fastighetsjour AB om teknisk fastighetsskötsel. Avtalet gäller regelbunden rondring samt felanmälan.

Under året lät föreningen PA:s elservice utföra en statuskontroll och riskbedömning av elanläggningen som underlag för framtagande av rutiner för kontroll av elanläggning och elutrustning enligt elsäkerhetslagen och förordning om elsäkerhet.

Under året har föreningen inte haft några större oförutsedda underhållskostnader förutom lagning av sprickor i fasaderna för ca 30 000 kr. Totalt sett ökar dock kostnaderna för reparationer och underhåll, då husen blivit 20 år och underhållsbehovet därmed ökar.

Övrigt

Föreningen har haft två gemensamma städdagar, vår och höst.

Ett glöggmingel för medlemmarna anordnades i december.

Blomstergruppen har sett till att det har funnits vackra blommor i krukor utanför entréerna och skött om dessa.

Gräsklippningen har skötts av en av föreningens medlemmar.

Föreningens infoblad har delats ut vid fem tillfällen under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Det högre kostnads- och ränteläget, relativt höga elkostnader samt ökade kostnader för sophämtning och vatten och avlopp gjorde att avgifterna höjdes med 5 procent från 1 januari 2025. Utvecklingen av föreningens el- och räntekostnader är fortsatt osäker på grund av omvärldsläget och oroar. Om kostnaderna ökar utöver det som budgeterats för 2025 kan ytterligare en avgiftshöjning behöva göras under året.

Under våren 2025 byts befintliga lampor inom- och utomhus ut till moderna LED-ljuskällor för att minska kostnaderna för energi och underhåll.

Föreningens största lån kommer att läggas om under 2025, nuvarande ränta 0,77%.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 56 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 54.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen har höjt avgifterna från och med 2025-01-01 med 5 %.

I årsavgiften ingår TV, Bredband, värme & vatten.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 346	2 343	2 170	2 123
Resultat efter finansiella poster, tkr	342	416	300	182
Soliditet, %	63.6	62.9	62.8	62.8
Sparande kr/ kvm	214	228		
Årsavgift/kvm	835	834	777	758
Energikostnad kr/kvm	175	160		
Räntekostnad kr/kvm	285	231		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	10 631	10 753	10 825	10 917
Skuldkvot	10	12		
Räntekänslighet	13	13		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	82	89		
El & Värmekostnad/kvadratmeter	120	118	181	126
Vattenkostnad/kvadratmeter	55	41	43	48

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 702 500	4 522 500	2 959 000	556 055	416 253
Omföring av föreag års resultat				416 253	-416 253
Avsättning till underhållsfond			240 000	-240 000	
Årets resultat					342 270
Vid årets slut	40 702 500	4 522 500	3 199 000	732 308	342 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	732 307
Årest resultat	342 270
Totalt	1 074 577

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	240 000
Balanseras i ny räkning	834 577
Totalt	1 074 577

Till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

2 346 112

2 343 019

Övriga rörelseintäkter

290 303

86 384

Summa rörelseintäkter

2 636 415

2 429 403

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

3

-1 365 258

-1 241 731

Personalkostnader

4

-96 127

-89 235

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-211 629

-174 254

Summa rörelsekostnader

-1 673 014

-1 505 220

RÖRELSERESULTAT

963 401

924 183

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

116 728

89 601

Räntekostnader och liknande resultatposter

-737 859

-597 531

Summa finansiella poster

-621 131

-507 930

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

342 270

416 253

RESULTAT FÖRE SKATT

342 270

416 253

ÅRETS RESULTAT

342 270

416 253

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	73 356 925	73 531 179
Inventarier, maskiner och installationer	6	282 982	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 639 907	73 531 179
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 639 907	73 531 179
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		414 278	393 591
Övriga fordringar		582	62 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 730	71 531
Summa kortfristiga fordringar		494 590	527 522
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 733 698	4 047 984
Summa kassa och bank		3 733 698	4 047 984
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 228 288	4 575 506
SUMMA TILLGÅNGAR		77 868 195	78 106 685

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 702 500	40 702 500
Upplåtelseavgifter		4 522 500	4 522 500
Underhållsfond		3 199 000	2 959 000
Summa bundet eget kapital		48 424 000	48 184 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		732 307	556 055
Årets resultat		342 270	416 253
Summa fritt eget kapital		1 074 577	972 308
SUMMA EGET KAPITAL		49 498 577	49 156 308
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7 , 8	15 555 637	27 579 526
Summa långfristiga skulder		15 555 637	27 579 526
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		15 555 637	27 579 526
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7 , 8	11 956 816	250 000
Förskott från kunder		-2	-2
Leverantörsskulder		130 019	411 691
Skatteskulder		3 548	4 922
Övriga skulder		0	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	723 600	704 060
Summa kortfristiga skulder		12 813 981	1 370 851
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		12 813 981	1 370 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 868 195	78 106 685

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		963 401	924 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		211 629	174 254
Summa		1 175 030	1 098 437
Erhållen ränta		116 728	89 601
Erlagd ränta		-737 859	-597 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		553 899	590 507
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		32 932	-49 944
Ökning av rörelseskulder		-263 687	271 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten		323 144	811 612
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Installation fläktluftkylar		-320 357	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-320 357	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-317 073	-184 299
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-317 073	-184 299
Årets kassaflöde		-314 286	627 313
Likvida medel vid årets början		4 047 984	3 420 670
Likvida medel vid årets slut		3 733 698	4 047 984

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Från och med 2007 skrivs föreningens byggnad av med 0,5% av skillnaden mellan anskaffningsvärde och bedömt restvärde. Tidigare skrevs byggnaden av med belopp lika med gjorda amorteringar på föreningens låneskulder.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	Se Ovan
Om & tillbyggnad	20
Markanläggningar	20
Inventarier	5

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 162 112	2 159 501
Carporthyror	60 423	60 423
Bilplatshyror	103 623	97 890
Övr el-intäkter	6 694	6 259
El-intäkter Opigo	13 177	18 416
Påminnelseavgifter	50	500
Öresutjämning	32	29
Totalt nettoomsättning	2 346 112	2 343 019

Not 3. Övriga externa kostnader	2024	2023
Elkostnader	309 578	306 613
Vatten och avlopp	142 305	106 902
Renhållning, sophantering	56 091	77 169
Snöröjning	71 165	65 747
Fastighetsskötsel inhyrd	14 695	0
Trappstädning	84 184	80 199
Försäkringsskador	21 589	2 800
Reparation och underhåll fastighet	202 190	163 482
Underhåll gård & park	35 467	13 730
Övriga driftkostnader	476	10 047
Hiss	28 226	0
Larm, hiss, porttelefon	0	4 726
Fastighetsskatt	58 680	57 204
Försäkring	69 658	60 911
Bredband, Telefoni & TV	116 916	167 013
Programvaror	4 932	3 366
Postbefordran	594	855
Övriga föreningskostnader	6 785	21 599
Självrisker	11 460	0
Redovisningstjänster	57 588	58 946
Pant & överlåtelseavgift	3 964	5 777
Revisionskostnader	47 828	27 500
Bankavgifter	3 594	2 945
Övrigt	17 292	4 200
Totalt övriga externa kostnader	1 365 258	1 241 731

Not 4. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	57 299	52 500
Övriga anställda	28 800	28 500
Sociala kostnader	10 028	8 235
Totalt personalkostnader	96 127	89 235

Not 5. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början	76 369 806	76 369 806
Utgående anskaffningsvärden	76 369 806	76 369 806
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 838 627	- 2 664 373
Årets avskrivningar	- 174 254	- 174 254
Utgående avskrivningar	-3 012 881	-2 838 627
Utgående redovisat värde	73 356 925	73 531 179
<i>Varav</i>		
Byggnader	59 366 234	59 525 251
Om o tillbyggnad	35 103	39 784
Markanläggningar	55 588	66 144
Mark	13 900 000	13 900 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden

Inköp

Försäljningar/utrangeringar

Utgående anskaffningsvärden**Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar

Försäljningar/utrangeringar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar**Utgående redovisat värde****2024-12-31****2023-12-31**

182 083

182 083

320 357

0

- 168 750

0

333 690**182 083**

- 182 083

- 182 083

168 750

0

- 37 375

0

- 50 708**- 182 083****282 982****0****Not 7. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB 20369507	2027-09-10	3,88 %	8 351 727	8 481 300
SBAB 31364280	2025-08-15	0,77 %	11 753 200	11 815 700
SBAB 22699733	2026-09-15	4,29 %	7 407 526	7 532 526
Summa skulder till kreditinstitut			27 512 453	27 829 526
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 956 816	-250 000
			15 555 637	27 579 526

Not 8. Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:**2024-12-31****2023-12-31**

31 050 000

31 050 000

31 050 000**31 050 000****Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda intäkter

Upplupna revisionskostnader

Förskott

Övriga upplupna kostnader

Summa**2024-12-31****2023-12-31**

607 909

581 324

45 000

42 500

0

5 421

70 691

74 815

723 600**704 060**

Underskrifter

Rönninge enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Magnusson
Ordförande

Sandra Alevärn
Ledamot

Ann-Marie Berg
Ledamot

Hanne Bergström
Ledamot

Gustav Rosvall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2025



Brf Överläkaren ÅR 2024.pdf

(104058 byte)

SHA-512: e8bc968de4c0e2faa944f8721cce78261c8d8
48d966344021cf7e1a17d089a5f6f5bf0091b61551781b
6d102989e3423ef761edd3e1470da1d0db0dcdb0db4bf

Underskrifter

2025-05-06 10:50:35 (CET)



Ann-Marie Ulla Berg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 11:20:47 (CET)



Hanne Bergström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 10:37:58 (CET)



Nils Gustav Rosvall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 11:11:54 (CET)



Per Anders Magnusson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 10:17:20 (CET)



Sandra Alevärn

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 13:21:48 (CET)



Sten Erik Gustav Garpenquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Överläkaren ÅR 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

366d0903444b9ec28030198f0bcc8abe26cc5102d5f759786e50dc382d0e09a1ec0e991f8499d8c9055e72be55838f72e3a4e7a111878528559886a0bce74000



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.