

Årsredovisning
för
Brf Teaterkungen

769619-3098

Räkenskapsåret
2024



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är en seniorförening varför föreningen i första hand antar fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått nämnda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Bromma.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 september 2023.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 26 januari 2009 fastigheten Penninglandet 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 20 april 2009.

John Mattson AB (JM AB) byggde tre hus på fastigheten. De var klara för inflyttning i juni 2009.

Fastigheten är bebyggd med tre hus varav två har fyra bostadsplan och ett har tre bostadsplan plus ett källarplan. Totalt finns 31 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är ca 2 362 kvm. I anslutning till husen finns 17 öppna parkeringsplatser med motorvärmaruttag, varav 4 platser har ladduttag för elbilsaddning och fyra parkeringsplatser med carport och motorvärmaruttag.

I fastigheten finns en gemensamhetslokal med övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. Två servitut belastar fastigheten: ett avseende gång- och cykelväg samt ett avseende belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman den 22 maj 2024 haft följande sammansättning.

Tomas Westin	Ordförande
Hillevi Stein	Ledamot
Anders Hultman	Ledamot
Lena Bjurkell	Ledamot
Irène Jonson	Ledamot
Staffan Mild	Ledamot avgick 10 juni

Revisor

Björn Sjödin

Valberedning

Tidigare valberedning avgick vid stämman.
Ingen ny fanns på förslag att väljas.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsen utsedda ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Ansvarsförsäkring

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad i Brandkontoret.

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2024 är 1 630 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet år 2022 är 84 000 000 kr, varav byggnadsvärde 53 000 000 kr och markvärde 31 000 000 kr. Värdeår är 2009.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Storholmen förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen omfattar fastighetsskötsel och fastighetsjour WIAB Service svarar för detta inklusive jourbevakning av husens driftsystem.

Underhållsplan

Densia AB har för föreningen tagit fram en underhållsplan som uppdateras av styrelsen.

Vinterunderhåll

Servitutet sköts av Bromma Stadsdelsnämnd. För övr. ytor finns avtal med DN Trädgård & Markskötsel AB.

Trädgård

Underhållet sköts enl. avtal med Fröhagen Trädgård & Design.

VÄRT ATT NOTERA FRÅN 2024

Ekonomisk ställning

Brf. Teaterkungen står sig stark och har god ekonomi. Vår likviditet är god. Årets resultat innebär en förlust om 218 000:-. Som till del beror på de lagstadgade avskrivningarna, vilka ju inte är likviditetpåverkande. Föreningen har varje år, under de senaste sju åren, visat förlust. Detta är vanligt i bostadsrättsföreningar och styrelsen anser inte att det är ett problem då balansräkningen bedöms vara stark och då underhållsplanen hålls aktuell.

Energibesiktning

Vår Energiklassning försämrades under 2023, från C till D. En väckarklocka som fick oss att påbörja ett projekt avseende Energibesparing. 2024 hade vi efter kontakter med och offerter från ett antal olika leverantörer kommit fram till att den 1:a fasen bör vara införande av IMD tillsammans med att solceller monteras på våra tak. Slutliga leverantörer var då inte klara. Fortsättning följer.

Finansiering

Avsikten att lägga om våra lån från färre men större lån fortsätter. Det har visat sig att bankerna är mindre intresserade av att lämna offert avseende små lån varför våra kreditvillkor försämrats om detta arbete inte fortsätter. Onödigt många lån medför dessutom onödigt administrativt arbete. Vi noterar att medelräntan på våra lån 2024 var 3,6 % vilket var samma som den genomsnittliga styrräntan.

Årsavgiften

Höjning om 8 % för 2024 beslutades 2023. På samma sätt beslutades höjning om 2 % för 2025.

Björne Hillerfjords donation

Vår tidigare revisor testamenterade år 2022, 1 000 000 kr till föreningen.

När donationen emottogs var bankräntan närmast noll varför alternativa tillvägagångssätt diskuterades för att den blygsamma avkastningen Björne förväntade sig i testamentet också skulle förverkligas. Resultatet blev att donationen huvudsakligen är placerad i olika aktiefonder och en mindre del på bankkonto hos SEB.

Medlemmar

Teaterkungen hade vid årets slut 40 medlemmar.

Tre lägenheter har överlåtits under året. Genomsnittspriset var ca 58 000: -/m2.

Medlemsinformation

Medlemsinfo, där styrelsebeslut och annat som påverkar vårt boende har under året redovisats och gått ut åtta gånger med hjälp av e-post, meddelanden i brevlådan och via våra anslagstavlor i trapphusen.

Medlemsträffar

Vårfest på Campus, Bromma folkhögskola den 15 maj och Glöggmingel den 11 december.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 149	1 984	1 865	1 786	1 818
Resultat efter finansiella poster	-219	-64	-115	-430	-22
Soliditet (%)	87,2	87,1	87,9	87,7	87,3
Årsavgifter/m ² boyta (kr)	842	786	728	700	700
Skuldsättning/ m ² totalyta (kr)	5 284	5 330	5 400	5 470	5 699
Sparande/m ² totalyta (kr)	193	258	233	0	0
Räntekänslighet (%)	6,3	6,8	7,4	0,0	0,0
Energikostnad/ m ² totalyta (kr)	196	181	153	0	0
Räntekostnader/ m ² totalyta (kr)	191	140	87	83	97
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	91	0	0	0

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år. Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Vår boyta och vår totalyta är densamma dvs. 2 362 m². Det pga. att vi inte har några lokaler, lägenheter eller andra ytor uthyrda till 3e part.

<u>Nyckeltal enl. SBAB</u>	<u>G III -24</u>	<u>Bra</u>	<u>OK värde</u>	<u>Kolla närmare</u>
Skuld/m ²	5.284:-	< 5 K	5-10 K	> 10 K
Sparande/m ²	193:-	> 250:-	150-250:-	< 150:-
Energikost/m ²	196:-	< 200:-	200-250:-	> 250:-
Årsavgift/m ²	842:-	< 800:-	800-1.000:-	> 1000:-
Räntekänsl.	6,3	< 6 %	6-10 %	> 10 %

Som synes ligger Teaterkungen (ovan G III) genomgående mycket bra till vad gäller ekonomiska nyckeltal.

Upplysning vid förlust

Den förlust som uppstått beror på en kombination av icke-budgeterade kostnader (bl.a. en nylagd gräsmatta mot Gustav III:s väg), felbudgetering av räntekostnader och dålig kostnadsuppföljning. Den senare förbättras 2025 genom att nya rutiner för kostnadsuppföljning etableras.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Räntekostnader kr/kvm

Bokförd räntekostnad dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 962 000	48 810 000	1 065 538	-365 636	-64 018	94 407 884
Avsättning UH-fond			252 000	-252 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-64 018	64 018	0
Årets resultat					-218 845	-218 845
Belopp vid årets utgång	44 962 000	48 810 000	1 317 538	-681 654	-218 845	94 189 039

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att de redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-681 654
Årets resultat	-218 845
	-900 499

Behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	252 000
i ny räkning överföres	-1 152 499
	-900 499

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 149 185	1 984 271
Övriga rörelseintäkter	3	0	40 078
Summa rörelseintäkter		2 149 185	2 024 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 129 173	-1 002 804
Övriga externa kostnader	5	-80 758	-54 278
Personalkostnader	6	-73 835	-34 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-674 350	-674 350
Summa rörelsekostnader		-1 958 116	-1 765 963
Rörelseresultat		191 069	258 386
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 291	9 191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 205	-331 595
Summa finansiella poster		-409 914	-322 404
Resultat efter finansiella poster		-218 845	-64 018
Resultat före skatt		-218 845	-64 018
Årets resultat		-218 845	-64 018

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	72 798 334	73 459 684
Mark		32 678 000	32 678 000
Laddstolpar	8	34 667	47 667
Summa materiella anläggningstillgångar		105 511 001	106 185 351
Summa anläggningstillgångar		105 511 001	106 185 351
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 313
Övriga fordringar		46 952	45 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	63 475	54 987
Summa kortfristiga fordringar		110 427	102 268
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		600 000	0
Summa kortfristiga placeringar		600 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 833 979	2 084 421
Summa kassa och bank		1 833 979	2 084 421
Summa omsättningstillgångar		2 544 406	2 186 689
SUMMA TILLGÅNGAR		108 055 407	108 372 040

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		44 962 000	44 962 000
Upplåtelseavgifter		48 810 000	48 810 000
Fond för yttre underhåll		1 317 538	1 065 538
Summa bundet eget kapital		95 089 538	94 837 538
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-681 654	-365 636
Årets resultat		-218 845	-64 018
Summa fritt eget kapital		-900 499	-429 654
Summa eget kapital		94 189 039	94 407 884
Avsättningar			
Övriga avsättningar		1 000 000	1 000 000
Summa avsättningar		1 000 000	1 000 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	1 267 575	4 314 787
Summa långfristiga skulder		1 267 575	4 314 787
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	11 213 933	8 274 721
Leverantörsskulder		80 774	56 948
Skatteskulder		4 924	3 653
Övriga skulder		0	12 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	299 162	301 416
Summa kortfristiga skulder		11 598 793	8 649 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 055 407	108 372 040

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-218 845	-64 018
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	674 350	674 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	455 505	610 332

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 313	-1 313
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 472	7 050
Förändring av leverantörsskulder	23 825	18 485
Förändring av kortfristiga skulder	-13 613	90 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten	457 558	725 103

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-108 000	-166 000
Erhållna gåvor	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 000	834 000

Årets kassaflöde

349 558 **1 559 103**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 084 421	525 318
Likvida medel vid årets slut	2 433 979	2 084 421

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) (samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Mark	Ingen avskrivning
Laddstolpar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 989 300	1 837 068
Hysesintäkter p-platser	130 800	129 600
Hysesintäkter för övernattningsrum	18 600	10 200
Övriga intäkter	10 485	7 403
	2 149 185	1 984 271

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	40 078
	0	40 078

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	41 777	45 578
Städning	34 974	33 198
Trädgårds- och markförvaltning	154 422	59 923
Sophämtning/renhållning	73 505	42 420
El	175 498	181 549
Fjärrvärme	190 660	183 078
Vatten och avlopp	95 970	62 243
Hissar, serviceavtal, reparationer, besiktningar	71 693	65 848
Bredband/Internet/Kabel-T	81 116	81 442
Fastighetsförsäkringar	40 478	47 791
Arvode ekonom/administrativ förvaltning	30 286	26 868
Reparationer	46 783	12 089
Brand och skalskydd	10 777	27 134
Telefon, post, kontorsmateriel	2 030	4 325
Kommunal fastighetsavgift	50 530	49 259
DAF/Direkt	2 549	2 464
Energideklaration	3 125	8 500
Fast.skötsel material	8 936	29 979
Övriga besiktningar	2 188	22 500
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	11 877	7 240
Juridiskt konsultarvode	0	9 375
	1 129 174	1 002 803

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Bankkostnader	11 211	2 579
Revisionsarvoden	26 250	30 000
Föreningsverksamhet	0	15 279
Medlemsavgift bostadsrätterna	5 120	5 120
Registreringsavgifter (Bolagsverket)	1 850	0
	592	0
Övriga kostnader (Föreningskostnader)	35 734	1 300
	80 757	54 278

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	68 000	31 750
Sociala avgifter	5 835	2 781
	73 835	34 531

Not 7 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 362 000	79 362 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 362 000	79 362 000
Ingående avskrivningar	-5 902 316	-5 240 966
Årets avskrivningar	-661 350	-661 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 563 666	-5 902 316
Utgående redovisat värde	72 798 334	73 459 684
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	84 000 000	84 000 000

Not 8 Laddstolpar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 000	65 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 000	65 000
Ingående avskrivningar	-17 333	-4 333
Årets avskrivningar	-13 000	-13 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 333	-17 333
Utgående redovisat värde	34 667	47 667

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 318	19 160
Förutbetalda bredband	6 760	6 760
Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	5 120	5 120
Förutbetalt styrelsearvode och sociala avgifter	19 500	19 500
Övriga upplupna intäkter	10 778	4 447
	63 476	54 987

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,82	2025-12-01	2 492 000	2 528 000
Stadshypotek	3,94	2025-09-01	2 845 212	2 881 212
Stadshypotek	3,99	2026-10-30	1 249 575	1 267 575
Stadshypotek			0	1 982 000
Stadshypotek			0	2 180 721
Stadshypotek			0	1 750 000
SEB	3,02	2025-04-28	1 745 500	0
SEB	3,02	2025-04-28	4 149 221	0
			12 481 508	12 589 508
Kortfristig del av långfristig skuld			11 213 933	8 274 721

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 300 000	18 300 000
	18 300 000	18 300 000

Not 12 Kapitaltillskott

Den del av medlemmarnas avgifter som användes till att amortera på föreningens lån kallas kapitaltillskott. Detta tillskott, som beräknas på bostadsrättens andel och innehavstid, är avdragsgillt vid kapitalvinstberäkningen efter en försäljning.

Amorteringar hittills för brf Teaterkungen	2024-12-31
2010	70 911
2011	428 545
2012	441 414
2013	334 499
2014	144 949
2015	469 408
2016	569 408
2017	469 408
2018	169 408
2019	1 057 215
2020	665 460
2021	541 088
2022	165 301
2023	166 000
2024	108 000
	5 801 014

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	16 323	45 881
Förutbetalda avgifter och hyror	209 317	193 128
Upplupna elkostnader	15 301	16 566
Upplupna värmekostnader	24 532	28 093
Upplupna vattenkostnader	22 370	6 919
Övriga upplupna kostnader	11 319	10 828
	299 162	301 415

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Hillevi Elisabet Stein (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Teaterkungen

Serienummer: 0eb316c336b0b0[...]18da554c93f9e

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-05-02 09:18:13 UTC



TOMAS WESTIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Teaterkungen

Serienummer: c24ce15c1e83ea[...]0445d97fb40bc

IP: 81.233.xxx.xxx

2025-05-02 09:46:04 UTC



Lena Harriet Bjurkell (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Teaterkungen

Serienummer: ea663fcf0b8c92[...]f6d31c0bdc802

IP: 81.237.xxx.xxx

2025-05-02 15:11:35 UTC



Iréne Jonsson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Teaterkungen



Anders Hultman

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Teaterkungen



Björn Sjödin

Extern Revisor

På uppdrag av: Focus Revisions AB



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Avslutningsvis tackar styrelsen för visat förtroende under året.

Stockholm 2025-05-02

Lena Bjurkell
Ledamot



Irene Jonsson
Ledamot



Anders G. Hultman
Ledamot

Hillevi Stein
Ledamot

Tomas Westin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor