

Brf Våmbsjön


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Våmbsjön

716421-0515

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Våmbsjön (716421-0515) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Våmbsjön 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Malgomajvägen / Malgomajvägen 2-6 / Skälderviksplan / Skälderviksplan 1-3 / Skälderviksplan 11 / Skälderviksplan 5-9 / Svärdlångsvägen / Svärdlångsvägen 44 / Svärdlångsvägen 45-49 / Svärdlångsvägen 51-55. Våmbsjön 1 byggdes år 1952.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2030-12-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2075-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
118	Lägenheter, bostadsrätt	6 844
1	Lägenheter, hyresrätt	70
9	Lokaler, hyresrätt	509
26	Antal p-platser	
10	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-04-22. På stämman deltog 24 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Lucas Thure	Ordförande
Johan Gåsste	Ledamot
Naeem Saleem	Ledamot
Johan Morén	Ledamot
Rainer Gubler	Ledamot
Anna-Kristina Andersson	Suppleant

Erik Månsson Tiderman Suppleant
Emma Dattile Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Gåsste och Naeem Saleem.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Anna Teljfors och Thomas Wimark.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024-2025	Radonmätning
2024	Sättningar har Åtgärdsats
2024	Låsbyte allmänna utrymmen / fler Brytskydd installerades
2023	Huskropp utvändigt
2023	Installation laddstolpar
2023	Injustering värme
2023	Piskaltan
2023	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2021	Byte hiss
2020	Renovering trapphus
2020	Stamspolning
2020	Översyn och reparation fasadpartier
2020	Renovering av förrådsdörrar och montering brytskydd
2019	Installation radonsug
2017	Byte tvättmaskin
2017	Obligatorisk ventilationskontroll
2017	Byte el-stigare
2016	Byte slagportar till garage
2015	Byte tvättmaskin och tumlare
2015	Byte entrépartier
2014	Byte tvättmaskin
2014	Stamspolning
2011	Dränering och omläggning rör
2007	Ny parkeringsanläggning

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Passage System Uppgradering / Post Boxar / Porttelefon

2025	Stammspolning
2025	Belysning Fasadarmaturer och Pollare Inkl stolpe
2025-2026	Fönster och Fasadrenovering

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen avgiftsförändring på 15% från 1. April 2025

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 161 st. Under året har 17 tillkommit samt 17 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 161 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Storholmen
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden
Tvättstugeutrustning	Entema AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av ekonomisk förvaltare: Från och med januari 2024 har Fastighetsägarna tagit över som ekonomisk förvaltare. Föreningen har därmed inte längre någon koppling till Riksbyggen.

Säkerhetsuppdateringsprojekt: Vi har förberett ett säkerhetsuppdateringsprojekt som kommer att genomföras under 2025.

Fönster- och fasadrenovering: Förberedelserna inför fönster- och fasadrenoveringen har fortsatt under året.

Åtgärder för sättningar har genomförts:

Värme- och fuktsensorer: Vi har installerat värme- och fuktsensorer för att få en mer exakt bild av värmekurvan. Målet är att optimera värmen i alla lägenheter.

Uppdatering av hemsidan: Föreningens hemsida har fått en ny design och förhoppningsvis blivit ännu lättare att navigera.

Planerat tunnelbanebygge: Med anledning av det planerade tunnelbanebygget, där spåren förväntas dras rakt under föreningens fastigheter, har vi tagit kontakt med grannföreningarna. Syftet är att tillsammans skapa en starkare röst i kommunikationen med SL. Vi kommer att fortsätta utveckla samarbetet med grannföreningarna och vid behov bredda dialogen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Andelstal kommer att ses över.

- Ett projekt har påbörjat för att se över Andelstal och hur de är fördelade.

Avgiftshöjning:

- Det har beslutats att höja avgifterna från och med andra kvartalet 2025.
- Föreningen kommer även att införa årsvisa regelbundna avgiftshöjningar framöver för att säkerställa en balanserad budget.

Radonmätningar

- Mätperioden avslutas i månadsskiftet april/maj.

Byte av leverantörer

- Städfirma: En ny städfirma kommer att ansvara för trapphus och gemensamma utrymmen.
- Internetleverantör: I mars 2025 byter vi internetleverantör från Ownit till Bahnhof.

Säkerhets- och passagesystem

Ett större projekt inleds för att byta och uppdatera passagesystemet. Detta inkluderar:

Nya porttelefoner och kortläsare.

Digitala informationstavlor i varje port.

Byte till postboxar i portentréerna istället för utdelning vid varje dörr.

Postboxbytet sker i enlighet med krav från Post- och Telestyrelsen samt distributörerna, för att minska arbetsmiljöriskerna för brevbärare.

Fönster- och fasadrenovering

Arbetet med fönster- och fasadrenoveringen fortskrider. Målet är att påbörja och slutföra projektet under året.

Planeringen tar hänsyn till det nya EU-direktiv som kräver minskade energiförluster i byggnader.

Ny Rubrik

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	7 112	6 652	6 273	6 386	6 352
Resultat efter fin.poster (tkr)	-845	-356	-168	140	-2 747
Soliditet (%)	85	83	81	74	74
Årsavgift per kvm BR-yta	953	913	876	852	850
Skuldsättning per total yta	1 762	2 301	2 570	3 743	3 768
Sparande per total yta	321	248	242	269	293
Räntekänslighet (%)	2	3	3	5	5
Energikostnad per total yta	236	233	222	225	214
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	88	86	86	85	85

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för badrum	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	58 393 534	33 053 472	1 040 925		-2 346 241	-355 869	89 785 821
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			1 312 962		-1 312 962		
Balanseras i ny räkning					-355 869	355 869	
Upplåtelse av							
Årets resultat						-844 958	-844 959
Belopp vid årets utgång	58 393 534	33 053 472	2 353 887		-4 015 072	-844 958	88 940 862

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 015 072
Årets resultat	-844 958
Totalt	-4 860 030

Avsättning till yttre fond	-465 000
Uttag ur yttre fond	1 231 038
Balanseras i ny räkning	-5 626 068
Summa	-4 860 030

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	7 112 084	6 652 031
Övriga rörelseintäkter	3	271 870	497 801
		<u>7 383 954</u>	<u>7 149 832</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-5 656 340	-4 675 078
Övriga externa kostnader	5	-327 023	-512 774
Personalkostnader	6	-138 100	-166 246
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 996 101</u>	<u>-1 996 101</u>
Rörelseresultat		<u>-733 610</u>	<u>-200 367</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 759	47 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-127 107</u>	<u>-202 620</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-844 958</u>	<u>-355 869</u>
Bokslutsdispositioner		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		<u>-844 958</u>	<u>-355 869</u>
Årets resultat		<u>-844 958</u>	<u>-355 869</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	100 047 076	101 989 196
Inventarier, verktyg och installationer	8	492 374	546 310
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 604 979	0
		<u>102 144 429</u>	<u>102 535 506</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>102 144 529</u>	<u>102 535 606</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 018	6 785
Aktuell skattefordran		16 254	0
Övriga fordringar		274 307	330 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	435 262	375 651
		<u>737 841</u>	<u>713 121</u>
Kassa och bank	11	1 481 524	4 585 111
Summa omsättningstillgångar		<u>2 219 365</u>	<u>5 298 232</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>104 363 894</u>	<u>107 833 838</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		58 393 534	58 393 534
Bunden överkursfond		33 053 472	33 053 472
Fond för yttre underhåll		2 353 887	1 040 925
		<u>93 800 893</u>	<u>92 487 931</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 015 072	-2 346 241
Årets resultat		-844 958	-355 869
		<u>-4 860 030</u>	<u>-2 702 110</u>
Summa eget kapital		<u>88 940 863</u>	<u>89 785 821</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	0	13 080 381
		<u>0</u>	<u>13 080 381</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	13 080 381	4 000 000
Leverantörsskulder		1 241 701	296 639
Skatteskulder		5 410	21 127
Övriga kortfristiga skulder		0	20 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 095 539	629 224
		<u>15 423 031</u>	<u>4 967 636</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>104 363 894</u>	<u>107 833 838</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-733 611	-200 367
Avskrivningar		1 996 101	1 996 101
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-111 347	-155 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 151 143	1 640 233
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-5 233	-6 785
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-19 488	-149 505
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		928 115	143 075
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		446 899	-351 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 501 436	1 275 027
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-628 891	-775 442
Utökning av pågående arbete		-976 133	
Inköp maskiner, inventarier och installationer		0	-280 046
Borttag (kostnadsfört) del av pågående arbete		0	174 368
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 605 024	-881 120
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-4 000 000	-2 000 000
Inbetalda insatser			2 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 000 000	900 000
Årets kassaflöde		-3 103 588	1 293 907
Likvida medel vid årets början		4 585 111	3 291 204
Likvida medel vid årets slut		1 481 523	4 585 111

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, sanitet	50 år
Elstammar	45 år
Fasader	50 år
Balkonger	50 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
Hissar	40 år
Styr och övervakning	15 år
Ventilation	25 år
Injustering värme	25 år
Laddstolpar	10 år
Piskaltan	50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	6 103 637	5 779 698
Hyror bostäder	116 693	176 388
Hyror garage och p-platser	317 462	330 284
Hyror lokaler inkl. va lokaler	408 016	406 736
Bredbandsintäkt	154 231	
Övriga hyresintäkter	0	2 348
Övriga intäkter	12 045	-43 423
Summa	7 112 084	6 652 031

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Kabel-tv-avgifter	202 365	342 048
Övriga lokalintäkter	7 975	27 500
Övriga avgifter	0	4 656
Övriga ersättningar	51 849	39 099
Återvunna fordringar	0	7 200
Erhållna statliga bidrag	0	27 573
Övriga rörelseintäkter	9 681	49 725
Summa	271 870	497 801

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Underhåll		
Fastighetsskötsel	272 247	194 437
Städning	129 274	93 120
Hisstillsyn	2 140	0
Tillsyn, besiktning, kontroller	0	149 272
Trädgårdsskötsel	237 156	144 258
Snöröjning	34 981	123 078
Reparationer	151 232	330 249
Underhåll	1 231 039	193 043
El	140 728	162 484
Uppvärmning	1 253 163	1 297 390
Vatten	357 565	266 514
Sophämtning	65 462	62 088
Försäkringspremie	171 545	144 325
Tomträttsavgäld	979 100	893 100
Fastighetsavgift bostäder	193 970	227 641
Fastighetsskatt lokaler	38 550	0
Övriga fastighetskostnader	783	6 656
Kabel-tv/Bredband/IT	393 919	342 623
Förvaltningsarvode teknik	3 486	44 800
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 656 340	4 675 078

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode administration	187 797	231 958
IT-kostnader	2 133	3 761
Arvode, yrkesrevisorer	29 969	18 052
Övriga förvaltningskostnader	42 960	43 459
Kreditupplysningar	6 546	2 933
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	45 411	28 865
Telefon och porto	396	2 776
Medlems- och föreningsavgifter	5 658	5 714
Konsultarvoden	0	170 454
Bankkostnader	6 153	3 710
Övriga externa kostnader	0	1 092
Summa	327 023	512 774

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	96 796	110 000
Övriga arvoden	6 688	16 500
Sociala kostnader	34 616	39 746
	138 100	166 246

Not 7 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnader	119 048 169	117 578 262
-Anskaffat under året	628 891	2 098 798
-Markanläggningar	990 000	990 000
-Markinventarier	471 661	471 661
-Justeringar	0	-46
	121 138 721	121 138 675
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-19 149 480	-17 207 315
-Årets avskrivning enligt plan	-1 942 165	-1 942 165
	-21 091 645	-19 149 480
Redovisat värde vid årets slut	100 047 076	101 989 195
Taxeringsvärde		
Byggnader	134 000 000	134 000 000
Lokaler	2 721 000	2 721 000
Totalt taxeringsvärde	136 721 000	136 721 000
Bostäder	70 847 000	70 847 000
Mark	65 874 000	65 874 000
	136 721 000	136 721 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 070 662	790 616
-Nyanskaffningar under året	0	280 046
	<u>1 070 662</u>	<u>1 070 662</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-524 352	-470 416
-Årets avskrivning	-53 936	-53 936
	<u>-578 288</u>	<u>-524 352</u>
Redovisat värde vid årets slut	492 374	546 310

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående ny och ombyggnad samt förskott	1 604 979	0
Redovisat värde vid årets slut	1 604 979	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalad försäkringspremie	0	66 819
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	13 467
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	50 589
Förutbetald tomträttsavgäld	395 410	244 775
Övriga förutbetalda kostnader	39 852	0
	<u>435 262</u>	<u>375 650</u>

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	6 366	6 366
Bankmedel	51 172	49 747
Transaktionskonto	33 874	4 528 998
SHB Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 390 112	0
	<u>1 481 524</u>	<u>4 585 111</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	2024-12-31	2023-12-31
SBAB 25896920	2025-08-15	0,92%	13 080 381	13 080 381
SBAB 29428409	2024-04-11	4,95%	0	4 000 000
			<u>13 080 381</u>	<u>17 080 381</u>
Varav Långfristig del				13 080 381
Varav Kortfristig del			<u>13 080 381</u>	<u>4 000 000</u>
			13 080 381	17 080 381

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	667 898	225 903
Upplupen el	13 409	16 795
Upplupen värme	190 301	177 342
Upp. vatten & avfall	55 010	32 000
Uppl. städning, skötsel & reparationer	8 328	144 431
Övrigt	134 065	6 225
Upplupna räntekostnader	10 028	10 028
Uppl. revisionsarvode	16 500	16 500
	1 095 539	629 224

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Andelstal kommer att ses över.

- Ett projekt har påbörjat för att se över Andelstal och hur de är fördelade.

Avgiftshöjning:

- Det har beslutats att höja avgifterna från och med andra kvartalet 2025.

- Föreningen kommer även att införa årsvisa regelbundna avgiftshöjningar framöver för att säkerställa en balanserad budget.

Radonmätningar

- Mätperioden avslutas i månadsskiftet april/maj.

Byte av leverantörer

- Städfirma: En ny städfirma kommer att ansvara för trapphus och gemensamma utrymmen.

- Internetleverantör: I mars 2025 byter vi internetleverantör från Ownit till Bahnhof.

Säkerhets- och passagesystem

Ett större projekt inleds för att byta och uppdatera passagesystemet. Detta inkluderar:

Nya porttelefoner och kortläsare.

Digitala informationstavlor i varje port.

Byte till postboxar i portentréerna istället för utdelning vid varje dörr.

Postboxbytet sker i enlighet med krav från Post- och Telestyrelsen samt distributörerna, för att minska arbetsmiljöriskerna för brevbärare.

Fönster- och fasadrenovering

Arbetet med fönster- och fasadrenoveringen fortskrider. Målet är att påbörja och slutföra projektet under året.

Planeringen tar hänsyn till det nya EU-direktiv som kräver minskade energiförluster i byggnader.

Not 15 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Övriga noter

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	48 475 000	48 475 000
	48 475 000	48 475 000

Not 17 Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2025-

Johan Gåsste

Naeem Saleem

Johan Morén

Lucas Thure

Rainer Gubler

Min revisionsberättelser har lämnats 2025-

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Pernilla Lundgren
Förtroendevald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 22 pages before this page
Dokumentet inneholder 22 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 22 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 22 sider før denne side

Detta dokument innehåller 22 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende