

fastum



Penneo dokumentnyckel: GMMWJK-RJ5F5-3 16NB-W91R4-QGZFY-SSW5L

ÅRSREDOVISNING
Brf Vårdträdet i Annedal
20240701-20250630

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över föregående årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med föregående årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vårdträdet i Annedal, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 augusti 2012.

Föreningens tomträtt

Föreningen förvärvade tomträtten till fastigheten Stockholm Tappen 4 i Stockholms kommun den 31 januari 2013 och har därefter uppfört två flerbostadshus.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 4-6 våningar med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 556 kvm. Föreningen disponerar 31 parkeringsplatser, varav alla är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

14 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
21 st	4 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Ingen kommunal fastighetsavgift utgår de först femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler, gäller garaget.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 135 956 000 kr, varav byggnadsvärdet är 100 956 000 kr och markvärdet 35 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 april 2013.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 934 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde om inte föreningen i sin resultaträkning gör avskrivning på föreningens fastighet. Då föreningens avskrivning på fastigheten är högre än avsättningen till fond för yttre underhåll görs ingen avsättning till fonden.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig fram till 2079.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 december 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Martin Persson	ordförande
	Sofie Tranblom	
	Jesper Wallin	
	Kristoffer Berglund	

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

Styrelsen har under året haft 10 (5) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Revisorer

Ole Deurell
Parameter Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt gruppavtal för bredband från Telenor.
Bundit om delar av lånen.

Föreningens planerade underhåll

Underhåll av bergvärmepumpen har utförts under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade per den 30 juni 2025 69 st medlemmar.

Under året har 8 medlemmar tillträtt samt 10 medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 st överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	3 767	3 231	3 166	2 888
Resultat efter finansiella poster	-918	-1 499	-289	-961
Resultat exkl avskrivningar	16	-564	646	-74
Soliditet (%)	76,55	76,60	76,70	76,69
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	934	806	774	729
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 447	10 514	10 582	10 474
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 447	10 514	10 582	10 474
Sparande per kvm (kr/kvm)	12	-129	214	13
Räntekänslighet (%)	11,19	13,05	13,68	14,37
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	212	210	268	238
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,09	88,60	69,91	89,71

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023-2024 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och värme ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade driftskostnader samt avskrivningar.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 880 000	366 250	-3 464 384	-1 498 578	124 283 288
Disposition av föregående års resultat:			-1 498 578	1 498 578	0
Årets resultat				-918 352	-918 352
Belopp vid årets utgång	128 880 000	366 250	-4 962 962	-918 352	123 364 936

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 962 962
årets förlust	-918 352
	-5 881 314

behandlas så att i ny räkning överföres	-5 881 314
	-5 881 314

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

Resultaträkning	Not	2024-07-01	2023-07-01
	1	-2025-06-30	-2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 767 243	3 231 226
Övriga rörelseintäkter	3	1 234	3 410
Summa rörelseintäkter		3 768 477	3 234 636
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 172 414	-2 031 445
Övriga externa kostnader	5	-208 176	-190 178
Personalkostnader	6	-75 304	-63 081
Avskrivningar		-934 491	-934 491
Summa rörelsekostnader		-3 390 385	-3 219 195
Rörelseresultat		378 092	15 441
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 334	7 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 306 778	-1 521 795
Summa finansiella poster		-1 296 444	-1 514 019
Resultat efter finansiella poster		-918 352	-1 498 578
Årets resultat		-918 352	-1 498 578

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	158 591 535	159 456 808
Inventarier, verktyg och installationer	8	267 225	336 443
Summa materiella anläggningstillgångar		158 858 760	159 793 251
Summa anläggningstillgångar		158 858 760	159 793 251
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 000
Övriga fordringar	9	1 668 320	1 761 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	232 716	290 371
Summa kortfristiga fordringar		1 901 036	2 054 658
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		401 731	403 691
Summa kassa och bank		401 731	403 691
Summa omsättningstillgångar		2 302 767	2 458 349
SUMMA TILLGÅNGAR		161 161 527	162 251 600

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 246 250	129 246 250
Summa bundet eget kapital		129 246 250	129 246 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 962 962	-3 464 384
Årets resultat		-918 352	-1 498 578
Summa fritt eget kapital		-5 881 314	-4 962 962
Summa eget kapital		123 364 936	124 283 288
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	36 909 338	37 389 338
Summa långfristiga skulder		36 909 338	37 389 338
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	240 000	0
Depositionsavgifter		10 600	10 600
Leverantörsskulder		76 501	48 982
Skatteskulder		56 170	53 220
Övriga skulder		5 847	4 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	498 135	461 865
Summa kortfristiga skulder		887 253	578 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 161 527	162 251 600

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-918 352	-1 498 577
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		934 491	934 491
Förändring skatteskuld/fordran		2 950	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		19 089	-564 086
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		84 803	2 434
Förändring av kortfristiga skulder		65 328	-12 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten		169 220	-574 353
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-240 000	-240 000
Årets kassaflöde		-70 780	-814 353
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 927 359	2 741 712
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 856 579	1 927 359

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier stålblomlådor	20 år
Inventarier plåtbeklädnad	5 år
Inventarier droppbleck	5 år
Installation laddstolpar	10 år
Bergvärme	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter	3 139 533	2 724 388
Garage	447 619	365 423
El	180 091	141 415
	3 767 243	3 231 226

I årsavgiften ingår vatten och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	1 234	3 410
	1 234	3 410

Not 4 Driftkostnader, reparationer och underhåll

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	71 243	52 630
Trädgårdsskötsel	15 938	7 969
Städkostnader	38 516	54 403
Serviceavtal	146 768	111 667
Hissar, besiktning, service- och jouravtal	21 918	21 483
Besiktningkostnader	79 069	0
Gemensamhetsanläggning	79 676	72 436
Fastighetsel	558 452	635 776
Vatten och avlopp	195 187	109 795
Avfallshantering	25 048	41 522
Försäkringskostnader	49 175	40 550
Tomträttsavgäld	412 300	412 300
Bredband	148 762	142 684
Systematiskt brandskyddsarbete	16 625	14 400
Förbrukningsmaterial	16 041	3 654
Övriga kostnader	14 866	5 932
	1 889 584	1 727 201
Reparationer		
Vattenskada	12 915	13 734
Dörrar, nycklar och lås	5 222	5 011
Reparation av installationer	568	925
Vatten och avlopp	98 142	3 712
Värme	21 916	11 390
Rep kabel-tv/bredband/porttele	0	43 283
Hissar	13 750	8 616
Rep av garage och p-platser	0	8 877
Reparation övrigt	102 366	103 458
	254 879	199 006
Underhåll		
Värme	0	15 400
Underhåll övrigt	27 951	89 838
	27 951	105 238

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Fastighetskatt	29 560	26 610
Revisionsarvode	37 656	36 562
Ekonomisk förvaltning	92 549	81 682
Bankkostnader	2 710	2 160
Underhållsplan	12 800	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 760	5 760
Telefoni	12 653	8 581
Övriga poster	14 488	28 823
	208 176	190 178

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Styrelsearvode	57 300	48 000
Sociala avgifter	18 004	15 081
	75 304	63 081

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	167 807 353	167 807 353
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 807 353	167 807 353
Ingående avskrivningar	-8 350 545	-7 485 272
Årets avskrivningar	-865 273	-865 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 215 818	-8 350 545
Utgående redovisat värde	158 591 535	159 456 808
Taxeringsvärden byggnader	100 956 000	94 661 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	40 000 000
	135 956 000	134 661 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	570 233	570 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	570 233	570 233
Ingående avskrivningar	-233 790	-164 572
Årets avskrivningar	-69 218	-69 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-303 008	-233 790
Utgående redovisat värde	267 225	336 443

Not 9 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	213 473	237 620
Klientkonto förvaltare	1 454 847	1 523 667
	1 668 320	1 761 287

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Tomträttsavgäld	103 075	103 075
Fastighetsförsäkring	43 972	45 178
Bredband	20 505	36 120
Mätdata	0	12 828
Serviceavtal hiss	10 459	9 586
Ekonomisk förvaltning	17 140	19 592
Medlemsavgift	2 880	2 880
Fastighetsjour	1 886	1 930
Serviceavtal	0	13 566
Samfällighetsavgift	19 919	19 919
Fastighetsskötsel	0	13 322
Systematiskt brandskyddsarbete	12 880	12 375
	232 716	290 371

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
SEB - 3796 9907	2,71	2025-12-28	10 994 779	11 234 779
SEB - 3796 9869	2,90	2025-12-28	12 714 779	12 714 779
SEB - 3796 9745	2,70	2026-05-28	12 814 780	12 814 780
SEB 47307759	2,70	2025-11-28	625 000	625 000
			37 149 338	37 389 338

Lånen hos SEB är till sin karaktär långfristiga både från långgivarens hållning och från föreningens. Att räntevillkoren omförhandlas vid ovanstående datum innebär inte att SEB kräver att lånen ska slutbetalas. Vid omläggning av lånens räntevillkor behåller banken lånens lånenummer, det uppstår således inte nya lån. Att banken i sitt engagemangsbesked skriver texten ”slutbetalningsdag” vid räntebindingarnas slutperiod innebär således inte att banken kräver att lånen då slutligen ska regleras vid dessa tidpunkter. Därav väljer föreningen att klassificera ovanstående lån som långfristiga. Årlig amortering, 240 000 kr, klassificeras dock som kortfristig skuld.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader	5 073	7 610
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	79 641	63 476
Revision	35 000	35 000
Fastighetsel	34 060	32 739
Avfallskostnader	0	3 239
Vatten- och avlopp	25 210	20 288
Bredband	0	2 176
Städning	0	4 243
Reparationer	7 451	5 011
Förutbetalda avgifter och hyror	311 701	288 083
	498 136	461 865

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	38 444 338	38 444 338
	38 444 338	38 444 338

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Persson
Ordförande

Sofie Tranblom

Jesper Wallin

Kristoffer Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor