

2024
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
Väppeby Backe





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Väppeby Backe med säte i Bålsta org.nr. 769613-5313 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Håbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Väppeby Backe 6:6	2006-12-30	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, genom Söderberg & Partners AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	p-platser	0
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 664
Totalt 49 objekt		3 664

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Håbo Väppeby GA:3	Samfällighet			Vägar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ove Lådö	Ordförande	2019-05-08
Jorma Mobrin	Ledamot	2019-05-08
Reijo Silander	Ledamot	2021-07-02
Andreas Björke	Ledamot	2022-04-09
Arne Lindqvist	Suppleant	2023-03-28
Bonny Svensson	Suppleant	2024-04-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jorma Mobrin och Andreas Björke.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ove Lådö, Reijo Silander och Andreas Björke.

Revisorer har varit: Peter Lindqvist Borev Revision AB vald av föreningen. Borev Revision AB tillsätter revisorssuppleant vid behov.

Valberedning har varit: Inger Oscarsson och Clary Engström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-05.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 617 427 kr. Det ansamlade förlusten efter detta räkenskapsår uppgår till 877 792 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 203 638 kr.

Upplysning om förlust

Om verksamhetens resultat innebär en förlust, ska en bostadsförening lämna upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, allt enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1154).

För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen säkerställa en god likviditet samt löpande bevaka behov av att höja årsavgifterna.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreninges årsavgifter ska täcka



kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett negativt kassaflöde.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 942 648 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 250 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 203 638 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

2024 har inneburit planerade aktiviteter inom energieffektiviseringen såväl som oplanerade reparationer av hissar och utebelysning.

Värmesystemet

Samtliga termostaterventiler byttes i början av året och med en s.k. vintertest i november bekräftades inställningarna av flödet i systemet.

Ventilationssystemet

Styrningen av fläktarna i respektive hus har bytts till en modernare som också styr på utomhustemperaturer.

Energihantering

Processen att med EON upphandla, installera och driftsätta batterier startade i slutet av 2023 och överlämnades som slutfört av EON den 19 december 2024. Batterierna används för att lagra energi från solcellerna samt för att stödja Svenska Kraftnät och det lokala elnätet (EON) att stabilisera frekvensen på elnätet.

Ersättning från Svenska Kraftnät och EON kommer med en fördröjning av 2 -3 månader.

Hissar

Under hösten blev två av husen stående utan hiss i 3 -5 veckor då frekvensomvandlaren slutat fungera och reservdelar inte fanns tillgängliga i Sverige. I samband med felsökningen byttes även en del mekaniska komponenter som ansetts ha bidragit till funktionsstörningarna. Totalt kostade dessa oplanerade reparationer drygt 200 ksek.

TKE, som servar hissarna har en frekvensomvandlare i lager avsedd för den sista hissen, där den ännu inte är utbytt.

Ett alternativ för säkrare reservdelstillgång och stabilare drift är att modernisera hissarnas elektronik med andra komponenter än originalkonstruktion från TKE (Thyssen Krupp).

Underhållsplan

Vi håller på att uppdatera föreningens underhållsplan så att den följer de regler som gäller nya och ombildade bostadsrättsföreningar som måste ha en 50 årig teknisk underhållsplan.

Brandlarm

Brandlarmssystemet har utökats med sensor i samtliga utrymmen i förrådsbyggnaderna.

Sophantering

Vi har sedan i våras sopsortering inkluderande förpackningar av plast, papper, glas, metall samt elektronik i soprummet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Installation av metallnät i takfoten på alla hus
2022	Byte av värmesystem från fjärrvärme till bergvärme
2023	Byggnation av nytt cykelförråd - en följd av bergvärmeinstallationen
2023	Separata elabonnemang i varje hus för att möjliggöra installation av IMD
2024	Installation av batterier

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Modernisering av hissarna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	159	299	233	268	186
Skuldsättning, kr/kvm	9 297	9 509	9 441	8 231	8 203
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 297	9 509	9 441	8 231	8 203
Räntekänslighet, %	11	12	12	11	11
Energikostnad, kr/kvm	236	153	182	202	213
Årsavgifter, kr/kvm	863	813	771	760	749
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	876	824	789	778	0
Nettoomsättning, tkr	3 191	3 019	2 890	2 850	2 788
Resultat efter finansiella poster, tkr	-617	107	65	60	-212
Soliditet, %	64	64	64	67	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Då IMD

el ej har funnits tidigare så blir nyckeltalet högre i år än tidigare år. IMD el infördes i sep -23 men eftersom administrationen gör att det blir 3-4 månaders försening i föreningens faktura till medlemmarna så var effekten av IMD 2023 marginell.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre driftkostnader och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 465 163 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 159 kr/m2.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 300 000	0	0	62 300 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 100 000	0	842 648	1 942 648
S:a bundet eget kapital, kr	63 400 000	0	842 648	64 242 648
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	474 881	107 402	-842 648	-260 365
Årets resultat, kr	107 402	-107 402	-617 427	-617 427
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	582 283	0	-1 460 075	-877 792
S:a eget kapital, kr	63 982 283	0	-617 427	63 364 856

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 854 000 kr samt ianspråktagande skett med 11 352 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-260 365
Årets resultat, kr	-617 427
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-877 792

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	203 638
Balanseras i ny räkning, kr	-924 154

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 191 177	3 019 197
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 850	0
Summa Rörelseintäkter		3 208 027	3 019 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 889 237	-1 225 178
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 368	-97 504
Personalkostnader	Not 6	-74 615	-66 594
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-996 105	-976 342
Summa Rörelsekostnader		-3 047 324	-2 365 618
Rörelseresultat		160 703	653 579
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 807	2 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-801 937	-548 212
Summa Finansiella poster		-778 130	-546 177
Resultat efter finansiella poster		-617 427	107 402
Resultat före skatt		-617 427	107 402
Årets resultat		-617 427	107 402



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	95 497 227	96 134 127
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	310 246	290 873
Summa Materiella anläggningstillgångar		95 807 473	96 425 000
Summa Anläggningstillgångar		95 807 473	96 425 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	891	511
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 710 217	2 896 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	36 780	30 038
Summa Kortfristiga fordringar		1 747 887	2 926 679

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	721 605	0
Summa Kassa och bank		721 605	0

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		98 276 965	99 351 679
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	62 300 000	62 300 000
Fond för yttre underhåll	1 942 648	1 100 000
Summa Bundet eget kapital	64 242 648	63 400 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-260 365	474 881
Årets resultat	-617 427	107 402
Summa Ansamlad förlust	-877 792	582 283

Summa Eget kapital	63 364 856	63 982 283
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 601 870	19 609 370
Summa Långfristiga skulder		12 601 870	19 609 370

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 463 153	15 230 653
Leverantörsskulder		377 719	110 702
Skatteskulder		3 950	7 779
Övriga kortfristiga skulder		-70 345	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	535 762	410 892
Summa Kortfristiga skulder		22 310 239	15 760 026

Summa Skulder		34 912 109	35 369 396
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		98 276 965	99 351 679
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	160 703	653 579
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	996 105	976 342
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	996 105	976 342
Erhållen ränta	23 807	2 035
Erlagd ränta	-773 681	-540 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	406 934	1 091 115
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-74 926	3 306
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	356 407	-384 718
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	281 481	-381 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten	688 415	709 703
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-378 578	-299 148
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-378 578	-299 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-775 000	250 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-775 000	250 000
Årets kassaflöde	-465 163	660 555
Likvida medel vid årets början	2 849 958	2 196 773
Likvida medel vid årets slut	2 384 795	2 849 958



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Föreningen har inte någon anställd personal.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 -10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	2 967 312	2 967 312
	Årsavgifter bostad, IMD el	196 401	15 779
	Hysesintäkter p-platser	24 500	29 550
	Hyrer förbrukningsbaserad	0	0
	Övriga primära intäkter	3 714	8 056
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 191 927	3 020 697
	Hysesbortfall	-750	-1 500
	<i>Summa</i>	-750	-1 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 191 177	3 019 197

* I årsavgifterna ingår värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	16 850	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 850	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel*	-146 611	-148 579
	Snö och halk-bekämpning	-55 949	-81 315
	Reparationer	-386 746	-187 867
	Planerat underhåll	-203 638	-11 352
	El**	-618 264	-387 883
	Uppvärmning	0	9 632
	Vatten***	-245 084	-174 344
	Sophämtning	-81 632	-81 472
	Fastighetsförsäkring	-33 896	-30 587
	Kabel-TV och bredband	-4 739	-16 954
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-65 200	-63 560
	Förvaltningsavtalskostnader	-47 476	-50 897
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 889 237	-1 225 178

* I posten ingår fastighetsskötsel, serviceavtal, entreprenadstäd, besiktningskostnader samt förbrukningsmaterial. Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader, under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster. ** Elavgifterna har gått upp med 11 % medan föreningens förbrukning har minskat med 6 %. *** Kommunen har höjt vattenavgiften kraftigt under 2024, dvs en ökning med 41 %.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 907	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 281	-11 005
	Administrationskostnader	-22 914	-14 689
	Extern revision	-23 000	-21 375
	Konsultkostnader	-1 050	-28 429
	Medlemsavgifter	-5 867	-5 560
	Föreningsverksamhet	-6 193	-7 977
	Övriga förvaltningskostnader	-1 155	-8 469
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-87 368	-97 504
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-52 500
	Övriga arvoden	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-10 774	-8 094
	Övriga personalkostnader	-541	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-74 615	-66 594
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-933 258	-921 195
	Avskrivning på markanläggning	-5 220	-5 220
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-57 627	-49 927
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-996 105	-976 342
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 350	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	22 458	2 035
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 807	2 035
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-799 547	-546 982
	Övriga räntekostnader	-2 390	-1 230
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-801 937	-548 212

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 609 011	77 343 610
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 020 000	20 020 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	52 150	52 150
	Årets investeringar	301 578	6 265 402
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	103 982 739	103 681 161
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 547 034	-654 365
	Årets avskrivningar	-938 478	-976 342
	Återförda avskrivningar	0	5 916 328
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 485 512	4 285 621
	<i>Utgående redovisat värde</i>	95 497 227	107 966 782
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	70 600 000	70 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 360 000	35 360 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 360 000	35 360 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	436 898	436 898
	Årets investeringar	77 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	513 898	436 898
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-146 025	-96 098
	Årets avskrivningar	-57 627	0
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	-49 927
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-203 652	-146 025
	<i>Utgående redovisat värde</i>	310 246	290 873
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	891	511
	<i>Summa Kundfordringar</i>	891	511

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 663 191

2 849 958

Övriga fordringar

47 026

46 172

*Summa Övriga fordringar***1 710 217****2 896 130**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

11 618

10 659

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 162

19 379

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***36 780****30 038**

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 5

721 605

0

*Summa Kassa och bank***721 605****0**

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,45%	2025-01-17	5 981 057	150 000
Nordea Hypotek AB	2,97%	2025-03-23	8 444 596	0
Nordea Hypotek AB	1,52%	2027-02-17	4 987 500	150 000
Nordea Hypotek AB	1,17%	2025-01-22	6 737 500	150 000
Nordea Hypotek AB	1,1%	2026-10-20	7 914 370	150 000
			34 065 023	600 000

Långfristig del

12 601 870

Nästa års amortering av långfristig skuld

300 000

Lån som ska konverteras inom ett år

21 163 153

Kortfristig del

21 463 153

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

600 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 400 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,05%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	276 300	249 796
	Upplupna räntekostnader	89 875	61 619
	Övriga upplupna kostnader	169 587	99 477
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	535 762	410 892

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Bålsta, datum enligt digital signering

Ove Lådö
Jorma Mobrin
Reijo Silander
Andreas Björke

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Kristian Segerstedt

Inträdande revisorssuppleant utsedd av Borev Revision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väppeby Backe, org.nr 769613-5313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väppeby Backe för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 6/3 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väppeby Backe för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Väppeby Backe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OVE LÅDÖ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 18:15:15



JORMA MOBRIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 09:27:39



REIJO SILANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 20:15:05



ANDREAS BJÖRKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 18:40:39



KRISTIAN SEGERSTEDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 09:47:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Väppeby Backe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTIAN SEGERSTEDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 09:50:16



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.