# Årsredovisning 2024

## Brf Fjällräven

769603-3476

nabo

SygeIxUxnkI-rkfxLIUI21e

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjällräven

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

**Kort guide till läsning av årsredovisningen** ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

**Förvaltningsberättelse** ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

**Resultaträkning** ..... **s. 6**

**Balansräkning** ..... **s. 7**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 9**

**Noter** ..... **s. 10**

**Underskrifter** ..... **s. 16**

SygeIxUxnkI-rkfxLIUI21e

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-03. Stadgar registrerades 2023-10-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| Fjällräven 3, på adressen Karins alle´2 och 4. | 1998 | Lidingö |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1999

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 3 369 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Barbro Steenstrup | Ordförande |
| Josephine Nordqvist, period 1/1-30/5 suppleant, 31/5-31/12 ledamot | Styrelseledamot/Suppleant |
| Cecilia Eriksson, period 1/1-30/5 ledamot, 31/5-31/12 suppleant | Styrelseledamot/ Suppleant |
| Per-Olov Hansson | Styrelseledamot |
| Anna Omstedt Lindgren, period 31/5-31/12 | Styrelseledamot |
| Lars-Åke Johansson | Styrelseledamot |
| Magnus Kjerfve, period 1/1-30/5 | Styrelseledamot |
| Jonas Åkesson | Suppleant |

### Valberedning

Mikael Severin
Jacob Gramenius
Helena Bredberg Ahlbom, period 1/1-30/5
Lisa Blom, period 31/5-31/12

SygeIxUxnkI-rkfxLIUI21e

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

| | | |
|---|---|---|
| RSM Stockholm AB | Revisor | Richard Lindberg |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo AB |
| Teknisk förvaltning | BK Kraft AB |

### Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten bebyggdes med två hus 1999 och har värdeår 1999. Bruksyta ovan mark är 4 243 kvm varav 3 369 kvm utgörs av lägenhetsyta. Tomtytan är 5 911 kvm. Marken innehas med äganderätt. Byggnaderna har 34 lägenheter fördelade på 2 enrummare, 2 tvårummare, 12 trerummare, 12 fyrarummare, 2 femrummare och 4 sexrummare.

Föreningen upplåter med hyresrätt 20 garageplatser och 19 parkeringsplatser utomhus. 28 platser är försedda med anordning för laddning av elbil/laddhybridbil.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året har fyra stycken lån omsatts till ett belopp om 12,7 mkr.

Amorteringar har gjorts med 300 tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

#### Övriga uppgifter

Föreningen genomför regelbundna dokumenterade egenkontroller av brandskyddet. Skyddsläget har under året befunnits vara gott.

Föreningen har låtit Nabo AB utföra kontroll av vår elanläggning enligt de nya krav som återfinns i ELSÄK-FS 2022:3 och inspektörerna skriver i sin rapport att vår anläggning är i ett mycket bra skick.

Under våren firade föreningen sitt 25-årsjubileum i samband med en gemensam städdag. Även höstens städdag var välbesökt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

SygeIxUxnkI-rkfxLIUI21e

# Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2 891 136 | 2 757 044 | 2 494 038 | 2 489 854 |
| Resultat efter fin. poster | 17 149 | -273 987 | -138 137 | -38 325 |
| Soliditet (%) | 76 | 76 | 76 | 76 |
| Yttre fond | 931 118 | 1 285 946 | 1 427 101 | 1 360 101 |
| Taxeringsvärde | 101 727 000 | 101 727 000 | 101 727 000 | 71 683 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 794 | 756 | 687 | 687 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,5 | 91,5 | 88,2 | 93,0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 5 441 | 5 531 | 5 575 | 5 635 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 5 218 | 5 304 | 5 575 | 5 635 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 130 | 177 | 160 | 109 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 29 | 39 | 51 | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 156 | 143 | 138 | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 20 | 20 | 22 | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 204 | 202 | 211 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,61 | 2,72 | 1,29 | 0,89 |
| Räntekänslighet (%) | 6,86 | 7,32 | 8,11 | 8,20 |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

SygeIxUxnkI-rkfxLIUI21e

## Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 53 739 491 | - | - | 53 739 491 |
| Upplåtelseavgifter | 3 542 509 | - | - | 3 542 509 |
| Fond, yttre underhåll | 1 285 946 | - | -354 828 | 931 118 |
| Balanserat resultat | 1 405 214 | -273 987 | 354 828 | 1 486 055 |
| Årets resultat | -273 987 | 273 987 | 17 149 | 17 149 |
| **Eget kapital** | **59 699 173** | **0** | **17 149** | **59 716 322** |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 1 486 055 |
| Årets resultat | 17 149 |
| **Totalt** | **1 503 204** |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Reservering fond för yttre underhåll | 100 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -20 462 |
| Balanseras i ny räkning | 1 423 666 |
| | **1 503 204** |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 891 136 | 2 757 044 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 4 | 26 024 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **2 891 140** | **2 783 068** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 574 540 | -1 900 595 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -159 524 | -164 301 |
| Personalkostnader | 10 | -69 258 | -63 187 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -419 372 | -440 022 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-2 222 694** | **-2 568 104** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **668 446** | **214 964** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 16 444 | 20 487 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -667 741 | -509 438 |
| **Summa finansiella poster** | | **-651 297** | **-488 951** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **17 149** | **-273 987** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **17 149** | **-273 987** |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 76 692 360 | 77 053 332 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 159 109 | 217 509 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **76 851 469** | **77 270 841** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 0 | 170 619 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **0** | **170 619** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **76 851 469** | **77 441 460** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 25 012 | 11 828 |
| Övriga fordringar | 15 | 6 245 | 6 109 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 84 949 | 108 787 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **116 207** | **126 724** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 1 658 796 | 1 340 499 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 658 796** | **1 340 499** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **1 775 003** | **1 467 222** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **78 626 471** | **78 908 683** |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 57 282 000 | 57 282 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 931 118 | 1 285 946 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **58 213 118** | **58 567 946** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 1 486 055 | 1 405 214 |
| Årets resultat | | 17 149 | -273 987 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **1 503 204** | **1 131 227** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **59 716 322** | **59 699 173** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 8 829 412 | 5 586 266 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **8 829 412** | **5 586 266** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 9 501 638 | 13 046 421 |
| Leverantörsskulder | | 148 550 | 121 590 |
| Skatteskulder | | 5 929 | 4 393 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 30 344 | 26 862 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 394 276 | 423 978 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **10 080 737** | **13 623 244** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **78 626 471** | **78 908 683** |

SygeIxUxnkI-rkfxLIUI21e

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **668 446** | **214 964** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 419 372 | 440 022 |
| | **1 087 818** | **654 985** |
| Erhållen ränta | 15 746 | 20 487 |
| Erlagd ränta | -687 724 | -485 579 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **415 840** | **189 893** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 11 215 | 32 533 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 22 260 | -58 859 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **449 315** | **163 567** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av finansiella tillgångar | 0 | -7 255 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | 170 619 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **170 619** | **-7 255** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av lån | -301 637 | -150 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-301 637** | **-150 000** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **318 297** | **6 312** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **1 340 499** | **1 334 187** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **1 658 796** | **1 340 499** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjällräven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Byggnad | 0,5 % |
| Fastighetsförbättringar | 2 % |
| Maskiner och inventarier | 20 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 2 673 456 | 2 546 136 |
| Hyresintäkter, p-platser | 168 850 | 168 960 |
| El | 6 429 | 0 |
| Övriga intäkter | 42 401 | 41 948 |
| **Summa** | **2 891 136** | **2 757 044** |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Öres- och kronutjämning | 4 | 7 |
| Elprisstöd | 0 | 26 017 |
| **Summa** | **4** | **26 024** |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel | 84 621 | 93 165 |
| Besiktning och service | 13 859 | 16 596 |
| Städning | 36 816 | 35 400 |
| Övrigt | 1 388 | 0 |
| Trädgårdsarbete | 84 750 | 95 784 |
| Snöskottning | 68 553 | 67 783 |
| **Summa** | **289 986** | **308 726** |

## NOT 5, REPARATIONER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Reparationer | 59 032 | 20 237 |
| Tvättstuga | 28 006 | 0 |
| Källarutrymmen | 0 | 12 068 |
| Dörrar och lås/porttele | 7 181 | 6 513 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0 | 3 272 |
| Värme | 12 945 | 2 900 |
| Ventilation | 0 | 18 263 |
| El | 31 289 | 0 |
| Hissar | 0 | 27 687 |
| Tak | 7 512 | 0 |
| Fasader | 39 315 | 0 |
| Gård/markytor | 1 362 | 0 |
| Garage och p-platser | 878 | 0 |
| **Summa** | **187 519** | **90 940** |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Hissar | 20 462 | 454 828 |
| **Summa** | **20 462** | **454 828** |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Fastighetsel | 100 383 | 137 868 |
| Uppvärmning | 547 611 | 503 871 |
| Vatten | 68 956 | 69 565 |
| Sophämtning | 55 568 | 48 126 |
| **Summa** | **772 518** | **759 430** |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 85 004 | 84 939 |
| Bredband/Kabeltv | 145 672 | 140 436 |
| Samfällighet | 10 547 | 0 |
| Fastighetsskatt | 62 832 | 61 296 |
| **Summa** | **304 055** | **286 671** |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Förbrukningsmaterial | 686 | 8 939 |
| Övriga förvaltningskostnader | 39 822 | 50 851 |
| Revisionsarvoden | 41 644 | 32 500 |
| Ekonomisk förvaltning | 77 372 | 72 011 |
| **Summa** | **159 524** | **164 301** |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 57 266 | 52 495 |
| Sociala avgifter | 11 992 | 10 692 |
| **Summa** | **69 258** | **63 187** |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 667 741 | 509 266 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 172 |
| **Summa** | **667 741** | **509 438** |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 84 752 335 | 84 752 335 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **84 752 335** | **84 752 335** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -7 699 003 | -7 338 031 |
| Årets avskrivning | -360 972 | -360 972 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-8 059 975** | **-7 699 003** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **76 692 360** | **77 053 332** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *17 455 000* | *17 455 000* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 61 416 000 | 61 416 000 |
| Taxeringsvärde mark | 40 311 000 | 40 311 000 |
| **Summa** | **101 727 000** | **101 727 000** |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 600 141 | 600 141 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **600 141** | **600 141** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -382 632 | -303 582 |
| Avskrivningar | -58 400 | -79 050 |
| **Utgående avskrivning** | **-441 032** | **-382 632** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **159 109** | **217 509** |

SygeIxUxnkI-rkfxLIUI21e

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fonder | 0 | 170 619 |
| **Summa** | **0** | **170 619** |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 6 245 | 6 109 |
| **Summa** | **6 245** | **6 109** |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 801 | 51 467 |
| Försäkringspremier | 21 506 | 20 483 |
| Vatten | 17 750 | 16 250 |
| Förvaltning | 20 892 | 20 587 |
| **Summa** | **84 949** | **108 787** |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS-ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2024-12-31 | SKULD 2024-12-31 | SKULD 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 2026-09-01 | 0,77 % | 2 284 628 | 2 284 628 |
| Nordea Hypotek | 2024-07-19 | 4,58 % | | 3 250 000 |
| Stadshypotek | 2026-09-30 | 2,65 % | 3 744 784 | 3 744 784 |
| Nordea Hypotek | 2025-06-18 | 4,59 % | 3 301 638 | 3 301 638 |
| Nordea Hypotek | 2025-05-15 | 3,22 % | 2 750 000 | 3 051 637 |
| Stadshypotek | 2027-09-01 | 2,90 % | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Nordea Hypotek | 2025-07-21 | 3,49 % | 3 250 000 | |
| **Summa** | | | **18 331 050** | **18 632 687** |
| Varav kortfristig del | | | 9 501 638 | 13 046 421 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 331 050 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 173 | 8 385 |
| Fastighetsskötsel | 6 953 | 6 528 |
| El | 8 398 | 24 630 |
| Uppvärmning | 72 950 | 75 494 |
| Utgiftsräntor | 48 320 | 68 303 |
| Vatten | 2 733 | 2 370 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 244 749 | 238 268 |
| **Summa** | **394 276** | **423 978** |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 30 883 000 | 30 883 000 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2025-01-01 med 3 %.

# Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

Anna Omstedt Lindgren, period 31/5-31/12
Styrelseledamot

Barbro Steenstrup
Ordförande

Josephine Nordqvist, period 1/1-30/5 suppleant, 31/5-31/12
ledamot
Styrelseledamot/Suppleant

Lars-Åke Johansson
Styrelseledamot

Per-Olov Hansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Richard Lindberg
RSM Stockholm AB
Revisor

SygeIxUxnkI-rkfxLIUI21e

SEALED BY Verified SYGEIXUXNKL-RKFXLLUL21E

# Document history

COMPLETED BY ALL:
19.03.2025 15:19

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 13.03.2025 13:32

DOCUMENT ID:
rkfxLlUl21e

ENVELOPE ID:
SygeIxUxnkl-rkfxLlUl21e

DOCUMENT NAME:
Brf Fjällräven, 769603-3476 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| **1. LARS-ÅKE JOHANSSON** | **Signed** | **13.03.2025 17:04** | **eID** | **Swedish BankID** |
| larsake.johansson51@gmail.com | Authenticated | 13.03.2025 16:54 | Low | IP: 83.253.128.167 |
| **2. JOSEPHINE NORDQVIST** | **Signed** | **13.03.2025 18:04** | **eID** | **Swedish BankID** |
| josephine.agren@gmail.com | Authenticated | 13.03.2025 18:04 | Low | IP: 83.253.134.211 |
| **3. Barbro Margareta Steenstrup** | **Signed** | **13.03.2025 22:52** | **eID** | **Swedish BankID** |
| barbro.steenstrup@telia.com | Authenticated | 13.03.2025 17:19 | Low | IP: 83.253.128.62 |
| **4. PER-OLOV HANSSON** | **Signed** | **14.03.2025 08:19** | **eID** | **Swedish BankID** |
| hansson.perolov@gmail.com | Authenticated | 14.03.2025 07:56 | Low | IP: 83.253.133.185 |
| **5. ANNA ULRIKA OMSTEDT LINDGREN** | **Signed** | **18.03.2025 21:23** | **eID** | **Swedish BankID** |
| anna.omstedt@gmail.com | Authenticated | 18.03.2025 21:22 | Low | IP: 83.253.133.91 |
| **6. Richard Lindberg** | **Signed** | **19.03.2025 15:19** | **eID** | **Swedish BankID** |
| richard.lindberg@rsm.se | Authenticated | 19.03.2025 15:16 | Low | IP: 193.15.253.230 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed