

Årsredovisning 2024

Brf Vackra vägen vid Lötsjön

769635-5960



 [rJsGkBKakl-ryeG7yHK6Jx](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vackra vägen vid Lötsjön

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Sundbyberg kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av garageplatser och lokal samt försäljning av el och varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sundbyberg Bävern 3	2018	Sundbyberg

Fastigheten förvärvades genom en inkråmsöverlåtelse 2018-08-16 från Fastighets AB Vackra vägen. Härigenom uppstår en latent skatteskuld om 28 588 tkr som realiseras endast om föreningen säljer fastigheten.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

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

Servitut finns till förmån för fastigheten Bävern 2 att nyttja och underhålla infart samt trappa för brandutrymning liksom infart till garage inom fastigheten Bävern 3. Vidare ges Bävern 2 rätt att nyttja och underhålla samt förnya vissa ledningar med brunnar inom Bävern 3. Fastighetsägarna skall även gemensamt bekosta och underhålla en gemensam ledning med brunnar inom Bävern 3.

Byggnadsår och ytor

Byggnaden uppfördes 2018-2021 och har åsatts värdeår 2021.

Byggnaden är uppförd av Besqab och ritad av Joliark som ansvarig arkitekt. Byggnadens miljöklass är Silver (Sweden Green Building Council) och energiklassen är C (Boverket). Garantitiden för entreprenaden är 5 år och gäller till och med 2026-04-29.

Byggnaden består av två sammanbyggda huskroppar i vinkel mellan Vackra Vägen och Friluftsvägen, med fyra trapphus i 5 till 7 våningar. Antalet lägenheter uppgår till 91 i storlekarna 1-4 rum och kök. Bostadsarean är 5169 kvm. Till föreningen hör också en lokal om 117+6 kvm som är uthyrd till kafé. Garageytan uppgår till 1110 kvm.

Lägenhetsfördelning

17 st 1 rum och kök
29 st 2 rum och kök
19 st 3 rum och kök
26 st 4 rum och kök

I fastighetens garage finns 37 bilplatser varav 14 erbjuder laddmöjlighet. I närliggande garage finns även 9 av föreningen inhyrda platser till föreningsmedlemmarnas förfogande.

Styrelsens sammansättning

Frida Alexandra Angeli	Ordförande
Helena Idegran	Styrelseledamot
Anton Kenneth Zingmark	Styrelseledamot
Olle Helmer Andersson	Styrelseledamot
Per Filip Wilhelm Tengberg	Styrelseledamot

Valberedning

David Ramazani
Sofia Kavakliotis

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Mattsson	Revisor	Kungsbron BoRevision
Joakim Häll	Revisorssuppleant	Kungsbron BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021. Första underhållsåtgärd anges enligt planen till år 2031.

Planerade underhåll

2031 ● Oljning/målning av trätor

2036 ● Portar/dörrar utomhus slipas/lackeras

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Januari: Avgiftshöjning 15%
Mars: Extra amortering 300 000 kr
Juni: Extra amortering 300 000 kr
September: Extra amortering 400 000 kr

Förändringar i avtal

Januari: Upphandlat nytt billigare internetavtal med högre mbit/s (1000/1000) giltigt from 2024-01

April: Ny leverantör trädgårdsskötsel, Nordena Entreprenad

Övriga uppgifter

April: OVK-besiktningen fick anmärkning, felsökning påbörjad mars 2025. Anmält som garantiärende till Besqab

Augusti: Arbetsgrupp framtagen för hantering av garantiärenden gentemot Besqab

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 132 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021*
Nettoomsättning	7 188 104	5 947 705	5 305 307	2 234 920
Resultat efter fin. poster	-3 537 562	-4 124 875	-2 800 668	-3 326 802
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	1 039 458	731 458	423 458	90 458
Taxeringsvärde	210 914 000	210 914 000	210 914 000	151 500 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 196	979	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,0	82,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 348	14 643	14 915	14 990
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 599	11 837	12 058	12 119
Sparande per kvm totalyta, kr	307	215	232	101
Elkostnad per kvm totalyta, kr	97	97	148	58
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	66	49	25
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	40	44	6
Energikostnad per kvm totalyta, kr	212	203	241	89
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	2,35	0,99	-
Räntekänslighet (%)	12,00	14,96	-	-

* **Värden för 2021** - påverkas av att inflyttning pågick under första halvåret. Slutlig finansiering ej klar.

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 el och vatten (totalt 239 161 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 1965 tkr. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	340 920 000	-	-	340 920 000
Upplåtelseavgifter	2 900 000	-	-	2 900 000
Fond, yttre underhåll	731 458	-	308 000	1 039 458
Balanserat resultat	-6 858 927	-4 124 875	-308 000	-11 291 802
Årets resultat	-4 124 875	4 124 875	-3 537 562	-3 537 562
Eget kapital	333 567 655	0	-3 537 562	330 030 093

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 291 802
Årets resultat	-3 537 562
Totalt	-14 829 364

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-14 829 364
	-14 829 364

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	7 188 104	5 947 705
Övriga rörelseintäkter	3	0	192 371
Summa rörelseintäkter		7 188 104	6 140 076
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 551 008	-2 554 998
Övriga externa kostnader	8	-313 436	-283 087
Personalkostnader	9	-166 748	-149 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 502 372	-5 502 372
Summa rörelsekostnader		-8 533 563	-8 490 222
RÖRELSERESULTAT		-1 345 460	-2 350 145
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		29 466	27 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 221 568	-1 802 394
Summa finansiella poster		-2 192 102	-1 774 730
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 537 562	-4 124 875
ÅRETS RESULTAT		-3 537 562	-4 124 875

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	402 141 680	407 644 052
Summa materiella anläggningstillgångar		402 141 680	407 644 052
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		402 141 680	407 644 052
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		119 045	118 249
Övriga fordringar	12	2 406	61 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	729 545	369 713
Summa kortfristiga fordringar		850 996	549 502
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 371 064	2 495 934
Summa kassa och bank		2 371 064	2 495 934
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 222 060	3 045 436
SUMMA TILLGÅNGAR		405 363 740	410 689 488

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		343 820 000	343 820 000
Fond för yttre underhåll		1 039 458	731 458
Summa bundet eget kapital		344 859 458	344 551 458
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 291 802	-6 858 927
Årets resultat		-3 537 562	-4 124 875
Summa ansamlad förlust		-14 829 364	-10 983 802
SUMMA EGET KAPITAL		330 030 093	333 567 655
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	65 433 955	65 767 891
Övriga långfristiga skulder	15	150 000	150 000
Summa långfristiga skulder		65 583 955	65 917 891
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 731 973	9 920 161
Leverantörsskulder		58 392	259 291
Skatteskulder		2 230	64 072
Övriga kortfristiga skulder		56 544	564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	900 552	959 854
Summa kortfristiga skulder		9 749 691	11 203 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		405 363 740	410 689 488

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 345 460	-2 350 145
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 502 372	5 502 372
	4 156 912	3 152 227
Erhållen ränta	29 466	27 664
Erlagd ränta	-2 252 052	-1 692 259
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 934 326	1 487 632
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-301 494	-168 016
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-235 578	-320 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 397 254	999 270
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 522 124	-1 409 342
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 522 124	-1 409 342
ÅRETS KASSAFLÖDE	-124 870	-410 072
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 495 934	2 906 006
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 371 064	2 495 934

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vackra vägen vid Lötsjön har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 el, 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:

	Antal år
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar, innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasad & Fönster	50
Yttertak	40
Värme och sanitet (VS), El, Ventilation	25-60
Hiss etc, Styr och övervakning	20-30
Restpost	50

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 943 771	4 620 781
Hysesintäkter, lokaler	356 868	334 659
Hysesintäkter, p-platser	619 832	639 077
Övriga intäkter	24 213	28 748
Vatten	140 668	137 693
El	102 752	186 748
Summa	7 188 104	5 947 705

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	192 371
Summa	0	192 371

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	52 612	53 126
Städning	120 624	120 147
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	51 736	0
Hiss	5 770	11 107
Besiktning och service	63 203	63 508
Övrigt	64 872	0
Trädgårdsarbete	62 543	67 477
Snöskottning	36 243	53 038
Summa	457 603	368 403

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande reparationer	81 885	94 067
Summa	81 885	94 067

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	619 893	619 817
Uppvärmning	452 846	422 887
Vatten	285 100	256 281
Sophämtning	220 107	272 763
Summa	1 577 946	1 571 748

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	98 287	86 683
Övrigt	38 927	37 762
Kabel-tv/bredband	237 220	337 195
Fastighetsskatt	59 140	59 140
Summa	433 574	520 780

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Hyra p-platser	108 000	110 400
Förbrukningsmaterial	24 721	3 189
Juridiska kostnader	6 600	0
Revisionsarvoden	26 445	34 258
Övriga förvaltningskostnader	42 625	35 931
Ekonomisk förvaltning	98 320	92 443
Bankkostnader	6 725	6 866
Summa	313 436	283 087

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	124 600	113 400
Löner, arbetare	3 000	3 000
Sociala avgifter	39 148	33 364
Summa	166 748	149 764

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 220 850	1 793 406
Övriga räntekostnader	718	8 988
Summa	2 221 568	1 802 394

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	421 400 000	421 400 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	421 400 000	421 400 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 755 948	-8 253 576
Årets avskrivning	-5 502 372	-5 502 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 258 320	-13 755 948
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	402 141 680	407 644 052
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>131 900 000</i>	<i>131 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	151 600 000	151 600 000
Taxeringsvärde mark	59 314 000	59 314 000
Summa	210 914 000	210 914 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	973	60 227
Övriga fordringar	1 433	1 313
Summa	2 406	61 540

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	633 170	280 122
Försäkringspremier	43 779	36 995
Kabel-TV	52 596	52 596
Summa	729 545	369 713

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-06-30	1,00 %	25 440 196	25 569 664
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,69 %	25 440 195	25 569 663
Stadshypotek AB	2025-01-02	3,88 %	8 398 037	9 586 225
SBAB Bank AB	2027-07-14	4,18 %	14 887 500	14 962 500
Summa			74 165 928	75 688 052
Varav kortfristig del			8 731 973	9 920 161

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 632 808 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 15, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner lokalhyresgäster	150 000	150 000
Summa	150 000	150 000

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 266	84 231
Städning	8 962	10 029
El	32 061	41 195
Uppvärmning	53 627	64 266
Utgiftsräntor	79 651	110 135
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	94 218	75 338
Förutbetalda avgifter/hyror	549 767	539 660
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	900 552	959 854

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	78 500 000	78 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En extra amortering om 500 tkr gjordes i januari.

Underskrifter

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

Sundbyberg kommun

Anton Kenneth Zingmark
Styrelseledamot

Frida Alexandra Angeli
Ordförande

Helena Idegran
Styrelseledamot

Olle Helmer Andersson
Styrelseledamot

Per Filip Wilhelm Tengberg
Styrelseledamot

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

Kungsbron BoRevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 08:38

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 01.04.2025 12:25

DOCUMENT ID:

ryeG7yHK6Jx

ENVELOPE ID:

rJsGkBKakl-ryeG7yHK6Jx

DOCUMENT NAME:

Brf Vackra vägen vid Lötsjön, 769635-5960 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Olle Helmer Andersson olle5921@hotmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 13:22 01.04.2025 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 217.151.192.54
2. Frida Alexandra Angeli frida-angeli@hotmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 17:49 01.04.2025 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.147.200
3. MARIA HELENA IDEGRAN forsgran@hotmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 20:29 01.04.2025 20:26	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.153.239
4. Per Filip Wilhelm Tengberg tengbergfilip@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 15:44 04.04.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 212.170.58.137
5. Anton Kenneth Zingmark anton.zingmark@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 17:14 01.04.2025 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.111.92
6. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	07.04.2025 08:38 07.04.2025 08:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vackra vägen vid Lötsjön, org.nr. 769635-5960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vackra vägen vid Lötsjön för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vackra vägen vid Lötsjön för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 08:37

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 01.04.2025 12:25

DOCUMENT ID:

S1-BmkHYaye

ENVELOPE ID:

r1Mjz1HYTJL-S1-BmkHYaye

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelsen Brf Vackra vägen vid Lötsjön.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	 Signed	07.04.2025 08:37	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	07.04.2025 08:36	Low	IP: 213.88.193.73

* 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