

Brf Rindögården


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



HJb0s_5exe-r1zAjd5xle

Årsredovisning för

Brf Rindögården

702001-7922

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-15
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Årsredovisning 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rindögården (702001-7922) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Karteschen 5 i Stockholms kommun omfattande adressen Rindögatan 19. Föreningens byggnad uppfördes år 1938 - 39. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
54	Lägenheter, bostadsrätt	2 845
1	Lägenheter, hyresrätt	81
1	Lokaler, hyresrätt	162

Föreningen har tillgång till 5 parkeringsplatser som finns inom Samfälligheten Karteschen, samtliga platser hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-14. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Louis Landeman	Ordförande
Staffan Dahln	Ledamot
Christian Åhlund	Ledamot
Anette Ullberg	Ledamot
Åsa Vesterlund	Ledamot
Anna-Karin Nilsson	Suppleant
Jimmy Kvarnström	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Staffan Dahln, Anette Ullberg och Anna-Karin Nilsson

Föreningens firma tecknas av styrelsen genom två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Eva Yng, BDO och Linn Janson BDO revisorssuppleant.

Valberedningen har utgjorts av Tove Lugnegård och Peter Molin.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2024 Installation av nytt energisnålt torkskåp i tvättstugan
 2024 Installation av ny dörrautomatik i entréport
 2024 Spolning av avloppsstammar
 2024 Inspektion i alla lägenheter av radiatorstammar, radiatorer, vattenburna handdukstorkar och installationskontroll av tvättmaskiner. Nödvändiga justeringar genomförda.
 2023 Renovering av armaturer i trapphus, utbyte av armaturer i gemensamma utrymmen på bottenplan och vind
 2023 Sotning av rökkanalerna genomförd.
 2023 Komplettering av ventilationsanläggningen i hyreslokalen – godkänd OVK erhöles.
 2022 Installation av nytt sophanteringssystem
 2022 Installation av ny värmeväxlare
 2022 Renovering av cykelrum och återvinningsrum
 2021 Installation av nytt inpasseringssystem inkl lås, porttelefon och kamera
 2020 Installation av eluppvärmning i hängrännor och stuprör
 2019 Genomgång och renovering av centralfläktar på taket
 2019 Installation av nytt ventilationssystem i uthyrningslokal ”Lilla Frans”
 2016 Renovering av Hiss
 2015 Genomgång av samtliga eldstäder i en av fyra rökaskanaler
 2015 Genomgång av värmeväxlare
 2014 Hyreslokalen på gatuplan, renovering av golv på grund av vattenskada
 2013 Reparationsarbeten på tak och tre lägenheter efter vattenskada
 2012 Dränering runt hela fastigheten
 2012 Montage av säkerhetsstegar på taket
 2011 Efterarbeten/garantibesiktning av fasadarbeten i form av rostskyddsbehandling undersida balkonger
 2010 Renovering och målning fasad
 2010 Renovering fönster
 2010 Renovering, bytetakfot samt ommålning av taket
 2009 Renovering av rökkanaler
 2005 Byte av avloppsstammar, vattenledningar och elinstallationer

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Byggnader	46 657 000 kr
Mark	110 250 000 kr
Totalt	156 907 000 kr

Bostäder	153 000 000 kr
Lokaler	3 907 000 kr
Totalt	156 907 000 kr

Föreningen har samtliga lån hos Stadshypotek/Handelsbanken. Vid utgången av året uppgick föreningens lån till totalt 8 850 000 kr. För närvarande är lånen amorteringsfria och under 2024 amorterades 0 kr. Amortering genomförs när styrelsens bedömer att föreningens likviditetsbudget 12 månader framåt överstiger ca 1 Mkr.

Årsavgiften på bostadsrättslägenheterna har höjts enligt följande

2023-01-01	10%
2024-01-01	5%
2025-01-01	5%

Styrelsen reviderar löpande behovet av avgiftsjustering i relation till framtida underhållsarbete.

Avgifterna på parkeringsplatserna höjdes under 2024 till 1900 kronor per månad, i samband med att avgiften för boendeparkering i området höjdes till 1600 kronor per månad.

Händelser under räkenskapsåret 2024

- Under 2023 genomfördes en större renovering av all el i huset (exklusive lägenheternas el) och husets alla äldre elstammar och elledningar byttes ut till nya. I samband med detta renoverades samtliga armaturer i gemensamma utrymmen och samtliga ljuskällor ersattes av nya LED-ljuskällor. Armaturer i tvättstugor, förråd och vind byttes ut helt och hållet, och försågs med rörelsesensorer. Armaturer i trapphus och entré, som är i original och särskilt utvalda av husets arkitekt Sture Frölén, renoverades varsamt och försågs med nya väggfästen och lamphållare. Arbetena avslutades, och betalades, i början av 2024.
- Kostnaden för renoveringen av el och armaturer som beskrivits ovan uppgick totalt till cirka 400 000 kronor. Detta finansierades genom banklån som togs i januari 2025 om 500 000 kronor. Därmed uppgår föreningens lån till 9 350 000 kronor eller drygt 3 000 kronor per kvadratmeter BOA+LOA, vilket får anses vara en relativt låg belåning för jämförbara föreningar. I sammanhanget kan nämnas att föreningen har en dold tillgång i form av en hyresrättslägenhet om 81 kvadratmeter. Värdet av denna kan potentiellt realiseras vid en eventuell framtida försäljning och beroende på marknadsläge bör värdet motsvara en större del av den totala belåningen.
- En inspektion av fönster och balkongdörrar har genomförts som förberedelse inför kommande fönsterrenoveringsprojekt som planeras att utföras under 2025. Samtliga fönster och balkongdörrar kommer att målas och renoveras. Renoveringen kommer att finansieras med banklån. Eventuell renovering av innerbågar och beslag på

insidan av fönster/dörrar kommer att bekostas av lägenhetsinnehavare i förekommande fall, i enlighet med föreningens stadgar.

- Efter energirådgivning från Stockholm Stad under 2024 har alternativet att installera bergvärme som komplement till befintlig fjärrvärme undersökts. En övergripande kalkyl visar på betydande kostnadsbesparingar. Utredningen fortsätter under 2025. Styrelsen kommer att inhämta erfarenheter och lärdomar från föreningar på bland annat Rindögatan och Furusundsgatan, som under senare år genomfört liknande installationer av bergvärme.
- Parkeringsplatstvisten i kvarteret Karteschen fortgår. Brf Karteschen 9 har stämt Brf Rindögården och ytterligare tre fastigheter i kvarteret. Fram till sommaren 2023 bedömde Brf Rindögården och de tre övriga fastighetsägarna på svarandesidan att den uppkomna tvisten skulle komma att lösas genom en förlikning, utan omfattande legala kostnader. Tyvärr har Brf Karteschen 9 under hösten 2023 förkastat ett antal förlikningsbud som svarandesidan har presenterat och valt att driva tvisten vidare till domstolen, vilket under hösten 2023 har resulterat i en kraftig ökning av nedlagd tid hos såväl oss fastighetsägare som juridiska ombud. Stockholms tingsrätt dömde den 9 december 2024 huvudsakligen till svarandesidans fördel, men Brf Karteschen 9 har överklagat domen till hovrätten. Parterna är dock överens om att föra fortsatta förlikningsförhandlingar parallellt med att målet handläggs i hovrätten. Om ingen förlikning nås dessförinnan kan man troligen förvänta sig att hovrätten avgör målet kring halvårsskiftet.
- Under året har tre lägenheter drabbats av vattenskador som berott på eget vållande. Skadorna har åtgärdats framgångsrikt. Kostnaden för åtgärderna har belastat de boendes hemförsäkringar och föreningens fastighetsförsäkring. Till följd av detta har föreningen drabbats av kostnader för självrisk och något förhöjd försäkringspremie.
- Beslut har fattats att höja parkeringsavgifterna, avseende föreningens fem parkeringsplatser, till 1 900 kronor per plats och månad från och med den 1 februari 2024.
- Beslut har fattats att höja medlemsavgifterna med 5 % från och med den 1 januari 2025 till följd av kraftigt höjda taxor på fjärrvärme, vatten/avlopp, banklåneränta med mera. Kostnaden för uppvärmning av huset och husets varmvatten är föreningens största löpande kostnad. Därför får Stockholm Exergi:s höjningar av fjärrvärmeskatans extra stor påverkan på föreningens resultat. Höjningen 2024 var dryga 12% och 2025 cirka 6,2%.
- Under januari 2025 har föreningen haft inbrott i cykelförrådet. Fyra cyklar har stulits, men i övrigt har inga skador uppkommit. Tack vare goda insatser från boende i föreningen och i grannskapet har de stulna cyklarna återfunnits och Polisen har genomfört brottsutredningar kopplat till inbrottet. Föreningens övervakningskameror har fångat delar av förloppet på film vilket varit till hjälp för Polisen i bevisandet.
- Arbetet fortsätter med att kontinuerligt följa upp och komplettera den långsiktiga underhållsplanen med syfte att dels säkra upp husets skick över tid, dels kunna budgetera på ett optimalt sätt ur ett längre tidsperspektiv 5 - 40 år.
- Under våren 2024 har föreningen haft en gemensam trädgårdsdag, som blivit en årligen återkommande aktivitet och som planeras även för våren 2025. Trädgårdsdagen var mycket uppskattad och många boende samlades för att tillsammans plantera om rabatter och vårstäda gården runt huset. Självklart avrundades dagen med grillad korv och kaffe.

Planerade och budgeterade underhållsarbeten 2025

2025 Fönsterrenovering; målning och renovering av samtliga fönster i huset som är i original från byggåret.

2025 Plåtarbeten tak

2025 Utredning bergvärmesystem som komplement till befintligt fjärrvärmesystem

2025 Besiktning av gasledningar i huset och i samtliga lägenheter

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 79 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 78 st. Under året har 6 medlemslägenheter överlåtits.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har under året skötts av BrorKaiKraft AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 885	2 707	2 431	2 249
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 152	-461	-1 246	-467
Soliditet (%)	88,9	88,9	89	90

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	739	704	626	582
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 866	2 866	2 866	2 704
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 111	3 111	3 111	2 935
Räntekänslighet %	4%	4%	5%	5%
Energikostnad kr/kvm	255	238	228	241
Sparande per kvm	-2	112	77	44
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	66%	73%	73%	74%

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt ökade driftkostnader.

För att möta det ökade driftkostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5 %

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Uppskrivn- ingsfond	Fond för - yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 354 000	12 759 356	75 000 000	182 000	-10 793 794	-461 404	78 040 158

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Förändring av fond för yttre underhåll				-191 862	191 862		
Balanseras i ny räkning					-461 403	461 404	
Årets resultat						-1 152 427	-1 152 427

Belopp vid årets utgång	1 354 000	12 759 356	75 000 000	-9 862	-11 063 335	-1 152 427	76 887 731
----------------------------	-----------	------------	------------	--------	-------------	------------	------------

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-11 063 335
Årets resultat	-1 152 428
Totalt	-12 215 763

Avsättning till yttre fond	18 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-12 197 763
Summa	-12 179 763

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 885 464	2 706 678
Övriga rörelseintäkter	2	307 882	38 481
Summa rörelseintäkter		3 193 346	2 745 159
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 309 030	-2 328 172
Övriga externa kostnader		-9 184	-
Personalkostnader och arvoden	4	-105 318	-51 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-631 197	-631 197
Summa rörelsekostnader		-4 054 729	-3 010 485
Rörelseresultat		-861 383	-265 326
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 223	12 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 267	-208 175
Summa finansiella poster		-291 044	-196 079
Resultat efter finansiella poster		-1 152 427	-461 405
Resultat före skatt		-1 152 427	-461 405
Årets resultat		-1 152 427	-461 404

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	85 872 452	86 487 282
Inventarier, maskiner och installationer	6	130 576	146 943
Summa materiella anläggningstillgångar		86 003 028	86 634 225
Summa anläggningstillgångar		86 003 028	86 634 225
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	5 566
Övriga fordringar		300	12 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 857	53 463
Summa kortfristiga fordringar		26 157	71 362
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	439 365	1 029 851
Summa kassa och bank		439 365	1 029 851
Summa omsättningstillgångar		465 522	1 101 213
SUMMA TILLGÅNGAR		86 468 550	87 735 438

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 113 356	14 113 356
Uppskrivningsfond		-9 862	182 000
Fond för yttre underhåll		75 000 000	75 000 000
Summa bundet eget kapital		89 103 494	89 295 356
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 063 335	-10 793 794
Årets resultat		-1 152 427	-461 404
Summa fritt eget kapital		-12 215 762	-11 255 198
Summa eget kapital		76 887 732	78 040 158
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 000 000	550 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	550 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	3 850 000	8 300 000
Leverantörsskulder		128 550	311 159
Skatteskulder		10 712	9 700
Övriga skulder		13 822	111 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		577 734	413 038
Summa kortfristiga skulder		4 580 818	9 145 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 468 550	87 735 438

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-861 384	-265 325
Avskrivningar	631 197	631 197
Erlagd ränta och ränteintäkter	-291 043	-196 079
	<u>-521 230</u>	<u>169 793</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-521 230	169 793
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	5 566	2 182
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	39 638	12 034
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-182 609	202 630
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	68 149	-115 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-590 486	271 598
Investeringsverksamheten		
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-590 486	271 598
Likvida medel vid årets början	1 029 851	758 253
Likvida medel vid årets slut	439 365	1 029 851

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningar görs med 2,6 % på anskaffningsvärdet. Internt fördelar sig avskrivningarna enligt nedan.

Anläggningstillgångar	Avskrivningstid
Byggnad	100 år
Stambyte	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Ventilation	10 år
Fasad	25 år
Maskiner	5 år

Fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 103 289	2 003 175
Hyror bostäder	141 708	134 965
Hyror lokaler	386 648	365 380
Hyror P-platser	111 061	78 000
It /Bredband	104 940	104 940
Övriga intäkter	345 700	58 699
	3 193 346	2 745 159

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	198 878	96 928
Städning	99 643	82 620
Tillsyn, besiktning, kontroller	25 383	25 441
Trädgårdsskötsel	4 056	25 245
Snöröjning	98 507	45 214
Reparationer	753 091	274 779
El	127 384	116 579
Uppvärmning	571 674	532 577
Vatten	89 500	86 235
Sophämtning	75 169	77 012
Försäkringspremie	66 636	97 552
Fastighetsavgift bostäder	89 650	87 395
Fastighetsskatt lokaler	39 070	39 070
Samfällighetsavgift	34 481	26 028
Övriga fastighetskostnader	5 546	36 913
Kabel-tv/Bredband/IT	193 449	147 751
Förvaltningsarvode ekonomi	72 500	76 492
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	45	2 488
Panter och överlåtelser	19 697	5 251
Förvaltningsarvode teknik	41 906	79 500
Juridiska åtgärder	129 841	41 850
Poto / Telefon	10 422	5 579
Konsultarvode		25 087
Revisionsarvode	34 775	37 125
Övriga externa tjänster	11 827	59 599
	2 793 130	2 130 310
Underhåll		
Bostäder	-	28 493
Gemensamma utrymmen	-	375
Installationer	-	93 687
Varmvattenledning i källare och undercentral	23 119	-
Värme	-	68 488
Elarbeten källare, trapphus och vind	379 300	6 819
Stamspolning	113 481	-
	515 900	197 862
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 309 030	2 328 172

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	80 000	40 000
Övrigt arvode styrelse	5 400	1 800
Sociala kostnader	19 918	9 316
	105 318	51 116

Föreningen har ingen anställd personal

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 878 756	1 878 756
-Ombyggnad	20 319 490	20 319 490
-Mark (varav 10 mkr uppskrivning år 2010 och 65 mkr år 2021)	75 571 660	75 571 660
	<u>97 769 906</u>	<u>97 769 906</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 282 624	-10 667 794
-Årets avskrivning enligt plan	-614 830	-614 830
	<u>-11 897 454</u>	<u>-11 282 624</u>
Redovisat värde vid årets slut	85 872 452	86 487 282
Taxeringsvärde		
Byggnader	46 657 000	46 657 000
Mark	110 250 000	110 250 000
	<u>156 907 000</u>	<u>156 907 000</u>
Bostäder	153 000 000	153 000 000
Lokaler	3 907 000	3 907 000
	<u>156 907 000</u>	<u>156 907 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	314 851	314 851
	<u>314 851</u>	<u>314 851</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-167 908	-151 541
-Årets avskrivning enligt plan	-16 367	-16 367
	<u>-184 275</u>	<u>-167 908</u>
Redovisat värde vid årets slut	130 576	146 943

Not 7 Kassa och bank

	2024	2023
Bank	55 920	54 047
Avräkningskonto Fastighetsägarna Stockholm AB	383 445	975 804
Summa	439 365	1 029 851

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-18	3,64%	1 162 500	-	1 162 500
Stadshypotek	2025-03-30	1,22%	550 000	-	550 000
Stadshypotek	2025-02-04	4,09%	1 637 500	-	1 637 500
Stadshypotek	2025-03-27	3,44%	500 000	-	500 000
Stadshypotek	2026-06-01	4,00%	2 050 000	2 050 000	-
Stadshypotek	2029-06-01	3,82%	2 950 000	2 950 000	-
Stadshypotek				-5 000 000	5 000 000
			8 850 000	-	8 850 000

Varav kortfristig del 3 850 000 kr

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.

Dessa lån redovisas därför som kortfristig. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 956 000	15 956 000
Summa ställda säkerheter	15 956 000	15 956 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Louis Landeman
Styrelseordförande

Staffan Dahlén
Ledamot

Anette Ullberg
Ledamot

Åsa Vesterlund
Ledamot

Christian Åhlund
Ledamot

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

Eva Yng
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

Resultaträkning

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

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



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventalförpliktelser

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

Revisionsberättelse

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



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2025 17:41

SENT BY OWNER:
Eva Yng • 08.05.2025 20:45

DOCUMENT ID:
r1zAjd5xle

ENVELOPE ID:
HJb0s_5exe-r1zAjd5xle

DOCUMENT NAME:
Brf Rindögården - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Louis Landeman louis.landeman@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 13:40 08.05.2025 21:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/17) IP: 193.150.229.207
2. Staffan Sören Dahlén dahlens@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 13:46 09.05.2025 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/15) IP: 195.149.150.67
3. ÅSA VESTERLUND asa@247designthinking.se	Signed Authenticated	09.05.2025 14:00 09.05.2025 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/24) IP: 193.150.228.168
4. CARL CHRISTIAN GÖSTA ÅHLUND christian.ahlund@me.com	Signed Authenticated	09.05.2025 15:03 09.05.2025 15:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/02/23) IP: 193.13.166.51
5. Marie Iris Anette Ullberg anette.ullberg@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 15:25 09.05.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/03) IP: 83.185.88.254
6. Eva Mari Yng eva.yng@bdo.se	Signed Authenticated	09.05.2025 17:41 09.05.2025 17:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/14) IP: 151.177.18.212

* 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