

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fiolen i Åkersberga

Org.nr. 769633-8776

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget och/eller har upprättat en flerårsbudget för 5 år framåt som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2017-02-06. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-05-25 hos bolagsverket. Dessa finns att se här: <https://fiolen.smartbrf.se/allmant/stadgar-och-ordningsregler>

Föreningen har sedan 2025 en gällande underhållsplan.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet & fastigheten

Föreningens fastigheter med Berga 6:642 och Berga 6:637 i Österåkers kommun förvärvades 2017-10-25. Fastigheterna är belägna på adresserna Dansbanevägen 1 + 3, 184 39, Åkersberga – Stockholm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen består av 2 flerbostadshus om totalt 75 lägenheter. Byggnadsytan utgörs av en BOA på ca 4 224 kvm.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 100 st

Medlemmar vid årets utgång 99 st

Under året har 15 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Josefin Tahbaz Ordförande

Liz Goldring Ledamot

Simon Hellgren Ledamot

Ann-Marie Sjöbeck Ledamot

Sara Winter Suppleant

Revisorer

Mikael Olsson Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Brf Fiolen i Åkersberga

Org.nr. 769633-8776

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har Styrelsen samt BRf Fiolen som har sitt säte i Åkersberga, Österåker:

- Haft fortsatt kommunikation mot Peab kring vattenskadan hus 3
- Införskaffat nycklar för radiatorerna och informerat medlemmar att detta går att låna för luftning.
- Satt ut information i annonstavlor om brandsäkerhet.
- Ett X antal gånger avlägsnat elsparkcykel från barnvagnsrummet då det är en brandfara.
- Sagt upp avtalet med tidigare fastighetsförvaltare efter en del missnöje, samt tecknat nytt som startat 2025-01-01.
- Sagt upp en p.plats pga uthyrning mellan medlemmar när kö förekommer i föreningen.
- Skickat ut informationsbroschyrer om bl.a Brandsäkerhet från MSB.
- Efter icke godkänd OVK 11 + 12/9, utfört justering och sedan fått den godkänd. Därefter tecknat 3-årsavtal med Akono om kommer följa upp bl.a i enlighet med myndighetskrav.
- Uppstart med ny ekonomisk förvaltare Nordstaden, tidigare Korrekt. Har inneburit nya avier, ny fakturaadress att kommunicera ut till våra leverantörer mm.
- Vi har på föreningsstämma godkänt 2st propositioner, 1st motion, uppdaterat ordningsreglerna där bl.a "hisshyfs" har adderats.
- Beslutat om att öppna och föra över pengar till sparkonto hos SBAB.
- Gått ut till boende att styrelsen behöver medlemmar, med de som angett intresse haft en "styrelsefika" och kommunicerat vidare för ev. samarbete.
- Diskussioner har även funnits med extern styrelse.
- Hållit en städdag tillsammans med Samfälligheten och därefter haft en korvgrillning för oss boende i föreningen.
- Vattenbadet under sopkassunerna har tömts samt att kassunerna har tvättats och besiktats. I samband med den beslutats om nya kjolar som ska skydda från regnvatten och snö.
- Avslutat energideklarationen och fått status C på huse.n
- Kontaktat & beslutat om bolag för 5-årsbesiktning som utförts 2025-01-29.
- Efter stämmans motion har (nästan) alla lägenheters uteplatser kontrollerats och fuktmäts 12 + 13/11-24. 11st lägenheter adderades i ärendet och skickades till PEAB Garanti 2025-01-29.
- Åtgärder har beställts in från PEAB avseende påverkade men fixade balkong/utedörrar (Fuktskada dörrar).

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 866 868	3 841 427	3 619 307	3 595 138
Resultat efter finansiella poster	-1 080 635	-1 517 751	-474 062	-288 852
Soliditet (%)	74,35	74	75	74
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 095	807	750	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	87	87	87
Skuldsättning (kr/kvm)	14 241	14 332	14 386	14 459
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 241	14 332	14 386	14 459
Sparande (kr/kvm)	100	-3	244	288
Räntekänslighet (%)	13	18	17	17
Energikostnad (kr/kvm)	267	310	188	182

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 4224 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4224 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar en förlust för 2024 och kassaflödet något negativt. Förlusten beror främst på ökade räntekostnader. En avgifthöjning utfördes i mars 2024 med 20% så intäkterna kommer att vara något högre för 2025. Sparande för 2024 uppgår till 100 kr/kvm, vilket är en förbättring mot föregående år, och budgeterat sparande för 2025 är 44 kr/kvm. Underhållplanen visar ett underhållsbehov på 356 kr/kvm och år. Föreningen kan behöva göra ytterligare en höjning av årsavgifterna under 2025.

Brf Fiolen i Åkersberga

Org.nr. 769633-8776

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	147 840 000	32 385 000	348 480	-2 778 788
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			126 720	-126 720
Årets resultat				-1 080 635
Belopp vid årets utgång	147 840 000	32 385 000	475 200	-3 986 143

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat -2 905 508

Årets resultat -1 080 635

-3 986 143

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond 1 506 000

Balanseras i ny räkning -5 492 143

-3 986 143

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Fiolen i Åkersberga

Org.nr. 769633-8776

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 866 868	3 841 427
Övriga rörelseintäkter		135	76 633
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>4 867 003</u>	<u>3 918 060</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 161 549	-2 306 165
Övriga externa kostnader		-252 024	-386 358
Personalkostnader		-104 564	-110 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 504 034	-1 504 035
Summa rörelsekostnader		<u>-4 022 171</u>	<u>-4 306 937</u>
Rörelseresultat		844 832	-388 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 670	1 595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 927 137	-1 130 469
Summa finansiella poster		<u>-1 925 467</u>	<u>-1 128 874</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 080 635	-1 517 751
Resultat före skatt		-1 080 635	-1 517 751
Årets resultat		<u>-1 080 635</u>	<u>-1 517 751</u>

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	234 540 036	236 044 070
Summa materiella anläggningstillgångar		234 540 036	236 044 070
Summa anläggningstillgångar		234 540 036	236 044 070
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 294	6 126
Övriga fordringar		81 308	141 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 319	177 902
Summa kortfristiga fordringar		181 921	325 285
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 945 665	3 272 698
Summa kassa och bank		2 945 665	3 272 698
Summa omsättningstillgångar		3 127 586	3 597 983
SUMMA TILLGÅNGAR		237 667 622	239 642 053

BALANSRÄKNING**2024-12-31****2023-12-31****Not****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	147 840 000	147 840 000
Upplåtelseavgifter	32 385 000	32 385 000
Fond för yttre underhåll	475 200	348 480
Summa bundet eget kapital	180 700 200	180 573 480

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 905 508	-1 261 038
Årets resultat	-1 080 635	-1 517 751
Summa fritt eget kapital	-3 986 143	-2 778 789

Summa eget kapital

176 714 057

177 794 691

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5	39 846 048	20 076 672
Summa långfristiga skulder		39 846 048	20 076 672

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5	20 307 144	40 460 640
Leverantörsskulder		168 349	836 697
Övriga skulder		39 768	33 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		592 256	439 764
Summa kortfristiga skulder		21 107 517	41 770 690

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**237 667 622****239 642 053**

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		844 832	-388 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 504 034	1 504 035
Erhållen ränta mm		1 670	1 595
Erlagd ränta		-1 927 137	-1 130 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		423 399	-13 716
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-9 168	-858
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		152 532	-265 535
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-668 348	704 579
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		158 671	82 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten		57 086	507 083
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-384 120	-230 472
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-384 120	-230 472
Förändring av likvida medel		-327 032	276 610
Likvida medel vid årets början		3 272 697	2 996 087
Likvida medel vid årets slut		2 945 665	3 272 697

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna

överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

AnläggningstillgångarTillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader

120

Not 2 Nettoomsättning**2024****2023**

Årsavgifter bostäder

4 255 940

3 409 859

Debiterade elkostnader

197 509

205 508

Debiterad vattenförbrukning

173 301

2 166

Intäkter P-platser

190 528

191 736

Förseningsavgifter

1 140

1 560

Överlåtelseavgifter

26 747

13 130

Pantsättningsavgifter

5 061

7 140

Andrahandsuthyrningsavgift

15 420

10 270

Övriga kostnader

1 222

58

4 866 868

3 841 427

Not 3 Driftskostnader**2024****2023**

313 176

301 569

Städning

19 292

33 072

Snö & halkbekämpning

23 545

42 796

Avtalskostnader

80 197

44 975

Ventilationskontroll, OVK

37 250

0

Reparationskostnader

11 932

44 628

Elkostnad

418 822

555 425

Uppvärmning fjärrvärme

282 741

308 846

Vatten och avlopp

425 548

444 889

Sophämtning

120 309

139 833

Samfällighetskostnader

140 624

132 475

Fastighetsförsäkringar

60 736

46 813

Triple Play

223 926

202 770

Digitala kostnader, bredband telefoni

3 370

3 239

Brandlarm

0

1 528

Övriga fastighetskostnader

81

3 307

2 161 549

2 306 165

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	241 684 200	241 684 200
	Utgående anskaffningsvärden	241 684 200	241 684 200
	Ingående avskrivningar	-5 640 130	-4 136 095
	Årets avskrivningar	-1 504 034	-1 504 035
	Utgående avskrivningar	-7 144 164	-5 640 130
	Redovisat värde	234 540 036	236 044 070
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	17 400 000	17 400 000
	Byggnader	85 000 000	85 000 000
		102 400 000	102 400 000

Not 5	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Lån		
	SBAB 31321190		
	Tid och villkor		
	2025-08-15 1,12%	20 051 064	20 076 672
	SBAB 31321085		
	2026-09-14 2,76%	20 051 064	20 179 104
	SBAB 31320445		
	2027-09-14 2,93%	20 051 064	20 179 104
		60 153 192	60 434 880

Lån som ska omförhandlas under år 2025 är ett lån till beloppet av 20 051 064 kr och bokas därav som kortfristig skuld i balansräkningen. Så även amorteringar under 2025.

Not 6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	61 459 200	61 459 200
	Eventualförpliktelser - Inga		

Not 7 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Brf Fiolen i Åkersberga

Org.nr. 769633-8776

NOTER

Åkersberga

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Josefin Tahbaz

Liz Goldring

Simon Hellgren

Ann-Marie Sjöbeck

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska undeerskrift. .

Ernst & Young AB

Mikael Olsson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 maj 2025



Årsredovisning 2024, Brf Fiolen.pdf
(381913 byte)
SHA-512: 65b460278fe5ce45263139891fea00d6ea0e8
a90de39a72b541b7005849c65ad07bd9b1660e7f30fda9
289eb0da850c0b024a9f1d71f2973563dc39e79b36802

Underskrifter

2025-05-01 07:22:35 (CET)



Ann-Marie Sjöbeck

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 17:29:11 (CET)



Josefin Tahbaz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 17:44:43 (CET)



Liz Goldring

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 15:42:38 (CET)



Simon Henrik Hellgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-01 10:34:06 (CET)



Mikael Magnus Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024, Brf Fiolen i Åkersberga

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
3560c680206f5ba40dc0da41c116033523f48ef08a747960e96030f582527881e41f12591ef45bdeb8924882f6ac1b41e70596404069515ceb34433e18047529



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.