



Årsredovisning 2024



BRF Paviljongen Wenngarn

Org nr 769628-6033

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Paviljongen Wenngarn, med säte i Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2014-09-29.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-04.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2014-09-01 fastigheten Venngarn 1:42 i Sigtuna kommun. Den totala boytan uppgår till 601 kvm fördelat på tolv lägenheter. Föreningen är upplåten med äganderätt. Den ursprungliga byggnaden uppfördes 1932.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1,5 rum och kök
9 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Föreningen består av totalt tio hushåll där två av hushållen har två lägenheter vardera. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Venngarns samfällighetsförening. Samfälligheten omfattar tre gemensamhetsanläggningar GA 11 dricksvatten, GA 12 avloppsvatten och GA 13 vägar inom området. Alla fastighetsägare inom Venngarn är andelsägare i enlighet med andelstal bestämda av Lantmäteriet.

Fastighetsavgift

Bostadsrättsföreningen är till och med värdeåret 2029 helt befriad från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Värdeåret är fastställt till 2014.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet år 2022 är 10 626 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 200 000 kr och markvärdet 1 426 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt en av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 1004 kr/kvm boarea per år (kostnader för väg och renhållning debiteras lika mellan hushållen och ger därför olika årsavgifter per kvm)

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond skall ske enligt underhållsplan med 210 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-04-14 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Lehrman Anna Sävje Magnus Bergman
Suppleant	Anita Thomasson Camilla Vidgren-Johansson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ana Jiménez
Jiménez Consulting AB

Valberedning

Eddy Johansson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemmarna skötte fortsatt pool och trädgård gemensamt enligt rullande veckoschema. Större städinsatser, trädgårdsarbete och smärre reparationer togs om hand i samband med vårens och höstens städdagar. Trappstädningen sköttes fortsatt av Villoeco.

Under året genomfördes större underhåll av alla föreningens fönster samt omgjutningen av balkongen, renovering av undersidan av terrassen och ommålning av terrassräcket. Husets avloppsstammar spolades och filmades. Medlemmarna såpaskurade trädäcket, skrapade och målade förrådets plåttak och slipade och målade ytterdörrar vid ingång C.

Årsavgiften höjdes med 10 procent från och med 240101 (ytterligare med 5 procents höjning från och med 250101). Styrelsen har med dessa beslut agerat för att hantera kommande underhållsbehov (ökat sparande), och ökade räntekostnaderna inför 2025 (båda lånen läggs om under 2025 med höjda räntor som resultat). Föreningens elförbrukning har minskat kraftigt vilket inneburit lägre kostnader för energiförbrukning trots ökade nätkostnader.

I samband med årsstämman röstades två tillägg till stadgarna igenom: Styrelsen har från 20250101 möjlighet att besluta om 1. avgift för andrahandsuthyrning om maximalt 10 procent av ett prisbasbelopp per år. 2. frivilligt kapitaltillskott.

Under det gångna året har det skett en lägenhetsöverlåtelse (av två sammanslagna lägenheter). Två lägenheter har varit uthyrda i andra hand under del av året, dock var det ingen pågående andrahandsuthyrning per 20241231.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 11 (11) medlemmar. Under året har 2 (2) överlåtelser skett. 2 (1) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	628	576	493	468
Resultat efter finansiella poster	-471	10	-166	-119
Soliditet (%)	74,1	76,5	76,2	76,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 004	912	793	733
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 725	8 156	8 252	8 349
Sparande per kvm (kr/kvm)	458	305	6	83
Räntekänslighet (%)	8,7	11,0	10,8	11,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	225	300	433	344
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,0	82,4	93,4	100,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el, värme och vatten ingår i årsavgiften

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror bland annat på att avgifterna inte täcker avskrivningarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 030 000	153 002	85 878	-1 915 092	10 273	16 364 061
Disposition av föregående års resultat:			210 000	-199 727	-10 273	0
Årets resultat					-470 557	-470 557
Belopp vid årets utgång	18 030 000	153 002	295 878	-2 114 819	-470 557	15 893 504

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 114 820
årets förlust	-470 557
	-2 585 377

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	210 000
uttag ur fond för yttre underhåll	-295 878
i ny räkning överföres	-2 499 499
	-2 585 377

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	627 640	575 717
Övriga rörelseintäkter	3	49 880	90 075
Summa rörelseintäkter		677 520	665 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-882 378	-391 607
Övriga externa kostnader	5	-42 689	-41 414
Personalkostnader		-3 010	-2 430
Avskrivningar		-169 112	-169 112
Summa rörelsekostnader		-1 097 189	-604 563
Rörelseresultat		-419 669	61 229
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		939	644
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 827	-51 600
Summa finansiella poster		-50 888	-50 956
Resultat efter finansiella poster		-470 557	10 273
Årets resultat		-470 557	10 273

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 852 838	21 021 950
Summa materiella anläggningstillgångar		20 852 838	21 021 950
Summa anläggningstillgångar		20 852 838	21 021 950
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 925	7 792
Övriga fordringar	7	506 255	315 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 542	41 743
Summa kortfristiga fordringar		582 723	365 402
Summa omsättningstillgångar		582 723	365 402
SUMMA TILLGÅNGAR		21 435 561	21 387 352

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 183 002	18 183 002
Fond för yttre underhåll		295 878	85 878
Summa bundet eget kapital		18 478 880	18 268 880
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 114 820	-1 915 093
Årets resultat		-470 557	10 273
Summa fritt eget kapital		-2 585 377	-1 904 820
Summa eget kapital		15 893 503	16 364 060
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	4 843 581
Summa långfristiga skulder		0	4 843 581
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 243 581	57 960
Leverantörsskulder		244 745	20 658
Övriga skulder		5	708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	53 727	100 385
Summa kortfristiga skulder		5 542 058	179 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 435 561	21 387 352

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-470 557

10 273

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

169 112

169 112

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-301 445

179 385

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-25 133

-7 792

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 799

49 057

Förändring av leverantörsskulder

224 087

-40 722

Förändring av kortfristiga skulder

352 538

17 204

Kassaflöde från den löpande verksamheten

248 248

197 132

Finansieringsverksamheten

Amortering

-57 960

-57 960

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-57 960

-57 960

Årets kassaflöde

190 288

139 172

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

315 860

176 688

Likvida medel vid årets slut

506 148

315 860

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår el, värme och vatten.

	2024	2023
Årsavgifter	603 240	548 400
P-plats och garage	24 400	25 420
Elavgifter	0	1 890
	627 640	575 710

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	41 266
Övriga intäkter	49 880	48 576
Betalningspåminnelse	0	233
	49 880	90 075

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	2 141	6 068
Kostnader i samband med städdagar	2 539	1 672
Städkostnader	15 534	17 022
Besiktningsskostnader	9 030	59 825
Gemensamhetsanläggning	25 941	37 456
Reparationer	39 322	16 371
Planerat underhåll	576 838	3 750
Fastighetsel	114 628	146 965
Vatten och avlopp	20 769	33 235
Avfallshantering	21 704	21 905
Försäkringskostnader	39 045	36 954
Förbrukningsinventarier	1 148	6 768
Förbrukningsmaterial	10 078	3 616
Trivselåtgärder	3 661	0
	882 378	391 607

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	6 500	5 500
Ekonomisk förvaltning	26 057	24 862
Bankkostnader	3 595	0
Underhållsplan	2 938	10 118
Övriga poster	3 599	934
	42 689	41 414

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 543 706	22 543 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 543 706	22 543 706
Ingående avskrivningar	-1 521 756	-1 352 644
Årets avskrivningar	-169 112	-169 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 690 868	-1 521 756
Utgående redovisat värde	20 852 838	21 021 950

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	107	7
Avräkningskonto förvaltare	506 148	315 860
	506 255	315 867

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	37 353	35 649
Ekonomisk förvaltning	6 189	6 094
	43 542	41 743

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek, 632859	1,07	2025-01-30	2 059 581	2 088 541
Stadshypotek, 671300	1,03	2025-10-30	2 784 000	2 813 000
Stadshypotek	3,14	2025-03-06	400 000	0
			5 243 581	4 901 541
Kortfristig del av långfristig skuld			5 243 581	57 960

Kortfristig del av långfristig skuld: 5243 581 kr
Årlig amortering långfristiga lån: 57 960 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	9 289	8 554
Styrelsearvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	943	943
Revision	5 400	5 400
Fastighetsel	14 301	18 590
Vatten- och avlopp	0	7 791
Förutbetalda avgifter och hyror	20 794	46 385
Gemensamhetsanläggning	0	9 722
	53 727	100 385

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 083 000	5 083 000
	5 083 000	5 083 000

Sigtuna-

Anna Lehrman

Anna Sävje

Magnus Bergman

Min revisionsberättelse har lämnats

Ana Jiménez
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Paviljongen_Wenngarn.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-25 17:31:02

Dokumentet är undertecknat av:

 ANA JIMENEZ PEREZ (19730311XXXX) Revisor	2025-04-25 17:31:01
 ANNA LEHRMAN (19730614XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-23 19:22:52
 MAGNUS BERGMAN (19660806XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-23 19:45:27
 ANNA SÄVJE (19660425XXXX) styrelsemedlem	2025-04-25 16:26:15



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Paviljongen_Wenngarn.pdf (228257 byte)

56041512621C8F60FE4902D1A705A44AECA996A3467FA7206DEB93A46F296BE0D97717B53D5C2B2F1052
0E67FAA1359987A7E7B5680354DFB23A1A109E9D6214

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Revisionsberättelse

Jag har granskat räkenskaperna i Bostadsrättsföreningen Paviljongen Wenngarn, 769628-6033, för verksamhetsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Bokförda saldon för tillgångar och skulder har granskats och stämts av mot underlag och intäkter och kostnader har analyserats utifrån rimlighetsprincip och jämförelse mot föregående år. Redovisningsarbetet är väl utfört och granskningen har inte föranlett några anmärkningar.

I revisionen har jag granskat styrelseprotokoll och väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i enlighet med föreningens stadgar eller beslut.

Jag anser att utförd revision ger mig en rimlig grund för att tillstyrka att årsstämman fastställer balans- och resultaträkning för föreningen, disponerar resultatet i enlighet med förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sigtuna 2025-04-25

Ana Jiménez

Tel: 0735-336833

ana@jimenezconsulting.se

www.jimenezconsulting.se



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-25 17:33:08

Dokumentet är undertecknat av:



ANA JIMENEZ PEREZ (19730311XXXX) Revisor

2025-04-25 17:33:07



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (430553 byte)

B935D376C558068174F5576FDCDFC89715924A442B200493D8317A71BE9E4CD1A89EA3F2E9970CA09505
CF107E7E2869A68E0512315C0C7647FE4B10E9CA2CA9

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support