

Brf Bolinders Herrgård
Org nr 769627-7503

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen Bolinders Herrgård registrerades 2014-03-07. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-27.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-28, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Margareta Johnson	Ordförande	2025
Fredrik Adolfsson	Ledamot	2025
Ywonne Bjuvenmark	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Föreningens styrelse har sitt säte i Järfälla kommun, Stockholms län.

Till revisor fram till nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Ronja Andersson och Julia Chen.

Föreningsstämman reserverade 21 000 kr exkl. sociala avgifter i styrelsearvode.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningen innehar fastigheten Järfälla Kallhäll 1:76. Fastigheten bebyggdes 1860 och genomgick en total ombyggnad och renovering 2014. Fastigheten består av ett flerbostadshus innehållande 8 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 903 kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen disponerar 16 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar och externa hyresgäster.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Antal medlemmar i föreningen var vid räkenskapsårets slut 14 st.

Föreningen är delaktig i 3 st gemensamhetsanläggningar tillsammans med andra fastigheter i Järfälla Kalhäll:

GA:13: Körvägar, gångbana, trädplantering samt belysning med tillhörande anordningar. Andelstal 8/48,1. Förvaltning sker genom Mörners Samfällighetsförening.

GA:15: Parkeringsplats med tillhörande anordningar såsom skyltar. Andelstal 15/48,1. Förvaltning sker genom Mörners Samfällighetsförening.

GA:28: Park/trädgård och gångbana. Andelstal 8/350. Förvaltning sker genom Äppellunden i Bolinder Strand Samfällighetsförening.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig t.o.m. år 2070. Det totala underhållsbehovet i föreningen enligt underhållsplanen uppgår till 9,1 mnkr. Avsättning till fond för yttre underhåll justeras över tid och ses årligen över i syfte att täcka framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Föreningens konstverk utomhus är försäkrade via Brookfield.

För den ekonomiska och administrativa förvaltningen så har föreningen ett avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna för såväl bostadsrätter som parkeringsplatser höjdes med 27 % fr.o.m. 2024-01-01.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter inför år 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 026 263	810 298	685 258	670 704
Resultat efter finansiella poster	kr	-167 132	-260 172	-272 379	-438 087
Soliditet	%	74	73	73	73
Likviditet	%	206	179	227	242
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	981	772	702	688
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 004	778		
Skuldsättning per kvm	kr	12 940	13 073	13 206	13 339
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 940	13 073	13 206	13 339
Energikostnad per kvm	kr	214	197	177	181
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,2	16,9	18,8	19,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,9	16,8		
Sparande per kvm	kr	290	262	114	192
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,35	86,27		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; År 2023 är nyckeltalet justerat med intäkter för elstöd på 4 162 kr.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än det redovisade resultatet. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningens skuldsättning per kvm är på en högre nivå, vilket är rimligt utifrån fastighetens värdeår. Det ger dock en större påverkan på räntekostnaderna när lånen omsätts. Att fastigheten är totalrenoverad år 2014 bidrar även till höga avskrivningskostnader, vilket redovisas som en värdeminskning av byggnaden i resultaträkningen. Avskrivningarna är en bokföringsmässig åtgärd som inte påverkar föreningens likviditet men som ger ett större negativt resultat.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året, se kassaflödesanalys på s 9. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan, och under året har en finansieringsplan tagits fram för de kommande 15 åren. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	35 688 490	386 912	-2 677 995	-260 172
Reservering till yttre fond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-119 576	119 576	
Balansering av föregående års resultat			-260 172	260 172
Årets resultat				-167 132
Belopp vid årets utgång	35 688 490	367 336	-2 918 591	-167 132

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 918 591
Årets resultat	-167 132
	<u>-3 085 723</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	156 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-47 375
I ny räkning balanseras	-3 194 348
	<u>-3 085 723</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-167 132
Dispositioner	-108 625
	<u>-275 757</u>
Årets resultat efter dispositioner	

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	475 961
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 026 263	810 298
Övriga rörelseintäkter		0	4 162
Summa rörelseintäkter		1 026 263	814 460
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-405 969	-368 541
Periodiskt underhåll	5	-47 375	-119 576
Övriga externa kostnader	6	-75 006	-66 611
Arvoden och personalkostnader	7	-24 628	-3 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381 515	-381 515
Summa rörelsekostnader		-934 493	-939 480
Rörelseresultat		91 770	-125 020
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 007	7 606
Räntekostnader		-267 909	-142 758
Summa finansiella poster		-258 902	-135 152
Resultat efter finansiella poster		-167 132	-260 172
Årets resultat		-167 132	-260 172
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-167 132	-260 172
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		47 375	119 576
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-156 000	-100 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-275 757	-240 596

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	44 177 750	44 559 265
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		44 177 750	44 559 265
Summa anläggningstillgångar		44 177 750	44 559 265
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		700	0
Övriga fordringar	9	3 668	136 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 353	35 896
Klientmedel i SHB		663 638	422 584
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		693 359	595 450
Summa omsättningstillgångar		693 359	595 450
Summa tillgångar		44 871 109	45 154 715

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		35 688 490	35 688 490
Fond för yttre underhåll		367 336	386 912
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>36 055 826</u>	<u>36 075 402</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 918 591	-2 677 995
Årets resultat		-167 132	-260 172
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 085 723</u>	<u>-2 938 167</u>
Summa eget kapital		32 970 103	33 137 235
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	4 158 000	7 485 000
Summa långfristiga skulder		4 158 000	7 485 000
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	7 527 000	4 320 000
Leverantörsskulder		36 244	44 437
Övriga skulder	12	12 422	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 340	168 043
Summa kortfristiga skulder		7 743 006	4 532 480
Summa eget kapital och skulder		44 871 109	45 154 715

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella kostnader	91 770	-125 020
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	381 515	381 515

Erhållen ränta	9 007	7 606
Erlagd ränta	-267 909	-142 758

214 383 **121 343**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	143 145	-155 664
Ökning/minskning leverantörsskulder	-8 193	22 280
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	11 719	30 905

Kassaflöde från den löpande verksamheten **361 054** **18 864**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-92 620
--	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **-92 620**

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-120 000	-120 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-120 000** **-120 000**

Årets kassaflöde **241 054** **-193 756**

Likvida medel vid årets början **422 584** **616 339**

Likvida medel vid årets slut **663 638** **422 583**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddplatser	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifters andel i procent

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	885 612	697 344
Hyror parkering	108 166	78 112
Elavgifter (laddplatser)	9 037	0
Bredband	21 120	5 280
Övriga intäkter	2 328	28 932
Återförda reserveringar	0	16 850
Brutto	1 026 263	826 518
Hyresförluster vakanser parkering	0	-16 220
Summa nettoomsättning	1 026 263	810 298

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Årsavgiften för bredband debiteras per lägenhet.

Övriga intäkter år 2023 avser 28 516 kr ersättning för biljardhus.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	67 573	61 902
Reparationer, löpande underhåll	38 414	41 733
Elavgifter	28 869	19 664
Uppvärmning	133 304	129 756
Vatten och avlopp	31 165	28 067
Renhållning	18 360	14 571
Försäkringar	29 523	28 011
Avgift till gemensamhetsanläggning	22 800	28 097
Kabel-TV / Internet	34 916	16 740
Övriga fastighetskostnader	1 045	0
Summa driftskostnader	405 969	368 541

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Byte styrsystem	47 375	0
Trädfällning allén	0	28 475
Målning	0	91 101
Summa periodiskt underhåll	47 375	119 576

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyra av maskiner	0	538
Förbrukningsinventarier	1 740	377
Kontorsmaterial	0	748
Revision	24 975	19 400
Föreningsmöten	853	765
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 440	34 030
Övriga förvaltningskostnader	9 228	7 983
Medlems- och föreningsavgifter	2 770	2 770
Summa övriga externa kostnader	75 006	66 611

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	21 000	2 850
Sociala kostnader	3 628	387
Summa arvoden, personalkostnader	<u>24 628</u>	<u>3 237</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 626 625	37 534 005
Inköp laddplatser exkl. moms	0	185 240
Bidrag Naturvårdsverket (laddplatser)	0	-92 620
	<u>37 626 625</u>	<u>37 626 625</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 626 625	37 626 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 571 845	-3 190 330
Årets avskrivningar	-381 515	-381 515
	<u>-3 953 360</u>	<u>-3 571 845</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 953 360	-3 571 845
Utgående planenligt värde	<u>33 673 265</u>	<u>34 054 780</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 504 485	10 504 485
Utgående planenligt värde	10 504 485	10 504 485
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>44 177 750</u>	<u>44 559 265</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 400 000	18 400 000
Taxeringsvärde mark	4 741 000	4 741 000
	<u>23 141 000</u>	<u>23 141 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	23 141 000	23 141 000
	<u>23 141 000</u>	<u>23 141 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	128	1
Moms kvartal 4	0	44 349
Elavgifter kvartal 4 (laddplatser)	3 540	0
Bidrag Naturvårdsverket	0	92 620
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 668</u>	<u>136 970</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,65	2025-10-30	3 327 000
Stadshypotek	3,75	2025-01-30	4 200 000
Stadshypotek	1,13	2027-10-30	4 158 000
Summa skulder till kreditinstitut			11 685 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-120 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-7 407 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 158 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			11 085 000

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	12 600 000	12 600 000
Inteckningar i eget förvar	3 000 000	3 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>15 600 000</u>	<u>15 600 000</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	2 494	0
Personalens källskatt	6 300	0
Sociala avgifter	3 628	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>12 422</u>	<u>0</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Margareta Johnson
Ordförande

Ywonne Bjuvenmark

Fredrik Adolfsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARGARETA JOHNSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 17:24:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARGARETA LOVISA JOHNSON

Margareta Johnson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.244.223.75

FREDRIK ADOLFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 13:42:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK ADOLFSSON

Fredrik Adolfsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.2.234

YWONNE BJUVENMARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 16:16:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anne Ywonne Bjuvenmark

Ywonne Bjuvenmark

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.231.20.26

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-17 08:27:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.124