

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGEN

Org.nr: 712800-0267

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGEN, organisationsnummer 712800-0267, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Botkyrka

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-02-10.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-11-06.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Joakim Sjöberg
Ledamot	Elisabeth Petzelius
Ledamot	Tommy Bouchibane
Ledamot	Marina Andrejevna Stadholm
Ledamot	Tommy Lundblad
Suppleant	Rebecka Luhmer Berglund

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	David Walman
	Rävisor

Valberedning

Valberedningen har bestått av Frida Werell (sammankallande) och Theresia Ögren.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.
På stämman deltog 29 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning

Leverantör

allabrf.se
Hebe Städ & Fastighetsservice AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Tumba 8:14

Fastigheten Tumba 8:14 består av sex hus med totalt 135 bostadsrätter, en hyreslägenhet och en lokal. Till fastigheten hör garageplatser, p-platser med och utan motorvärmarruttag, gemenskapsutrymmen som bastu, samt två samlingslokaler, varav en med möjlighet till övernattning.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Byggnadsår: 1974

Totalyta (m²): **8 800.7**

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
1 rok	14
2 rok	47
3 rok	67
4 rok	4
5 rok	3
Summa	135

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
3 rok	1
Summa	1

Totalt antal bostadslägenheter: **136**

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

Antal

1

Garage och P-platser

Antal platser

153

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, uppdateras vid varje styrelsemöte.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört/planerat underhåll

År

Byte av portar/entrepertier samt installation av ett elektroniskt passersystem. Byte till LED-belysning vid traktorgaraget	2018
OVK-arbetet slutfördes. Stamspolning i samtliga fastigheter, Sprickor i fasaden har åtgärdats.	2019
Radonsugar har installerats i 3 portar och mätningarna fortsätter.	2021
Spolning av värmesystem och byte av komponenter i undercentral	2022
Spolning av värmesystem och ny styrenhet för undercentral	2023
Projekt Elstolpar för laddning av bilar genomfört	2024
Belysning utanför portar bytta	2024
Injustering av värmesystemet utfördes	2024
Byte av termostat och ventiler i alla lägenheter	2024
Ny belysning utmed sjön	2024
Asfaltering ska genomföras i hela området	2025
Religning av liggande stammar genomförst	2025
Källardörrar byts till brandklassade	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftsändring

Med anledning av höjda räntor och ökade kostnader på el, vatten, värme så beslutade styrelsen att höja avgiften med fem procent (5%) för alla medlemmar från och med januari 2025.

Medlemsinformation

En städdag på våren och en på hösten med lättare lunch anordnades.

En julfika där vi tände julgranarna anordnades.

Vävgruppen fortsatte sin verksamhet under hela året.

12 nummer av medlemsinfo har delats ut i brevlådorna till medlemmarna.

172 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelser skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 173

173 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 367	5 926		
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 398	- 317	- 425	489
Soliditet ¹ , %	10	13	13	14
Räntekänslighet	7.4	7.3	7.1	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	90	91	

Bostadsrätten, kr

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	638	614	580	
Skuldsättning / kvm totalyta	4 697	4 468		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 707	4 477	4 560	
Energikostnad / kvm	240	205	179	
Sparande / kvm	29	88	144	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Balanserat resultat	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 532 215	-863 035	-1 114 589	- 316 563	2 238 028
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning	- 316 563			316 563	0
Årets resultat				- 1 398 246	- 1 398 246
Belopp vid årets utgång	4 215 652	-863 035	-1 114 589	- 1 398 246	839 782

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 215 652
Årets resultat	- 1 398 246
Totalt	2 817 406

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	400 101
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 48 671
Balanseras i ny räkning	2 465 976
Totalt	2 817 406

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag ökade driftskostnader och reparationer som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	6 366 587	5 925 562
Övriga rörelseintäkter		87 784	95 320
Summa rörelseintäkter		6 454 371	6 020 882
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-5 091 618	-3 451 373
Administration och förvaltning	4	-382 610	-242 215
Personalkostnader	5	-325 471	-715 181
Avskrivningar		-736 288	-741 063
Summa rörelsekostnader		-6 535 987	-5 149 832
RÖRELSERESULTAT		-81 616	871 050
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 786	48 831
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 368 416	-1 236 444
Summa finansiella poster		-1 316 630	-1 187 613
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 398 246	-316 563
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 398 246	-316 563
ÅRETS RESULTAT		-1 398 246	-316 563

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	46 048 308	43 031 112
Inventarier, verktyg och installationer	8	10 337	134 375
Summa materiella anläggningstillgångar		46 058 645	43 165 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 800	1 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 060 445	43 167 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	259 375	26 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 383	81 138
Kundfordringar		1 291 859	0
Summa kortfristiga fordringar		1 690 617	107 747
Kassa och bank			
Kassa och bank		828 628	3 463 032
Summa kassa och bank		828 628	3 463 032
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 519 245	3 570 779
SUMMA TILLGÅNGAR		48 579 690	46 738 066

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		863 035	863 035
Fond för yttre underhåll		1 114 589	1 114 589
Summa bundet eget kapital		1 977 624	1 977 624
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 215 652	4 532 215
Årets resultat		-1 398 246	-316 563
Summa fritt eget kapital		2 817 406	4 215 652
SUMMA EGET KAPITAL		4 795 030	6 193 276
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 289 588	39 401 350
Summa långfristiga skulder		9 289 588	39 401 350
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 289 588	39 401 350
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	32 130 691	0
Leverantörsskulder		607 923	579 438
Skatteskulder		27 125	26 042
Övriga skulder		-30 622	25 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 759 955	512 109
Summa kortfristiga skulder		34 495 072	1 143 440
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		34 495 072	1 143 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 579 690	46 738 066

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-81 616	871 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	736 288	741 063
Summa	654 672	1 612 113
Erhållen ränta	51 786	48 831
Erlagd ränta	-1 368 416	-1 236 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-661 958	424 500
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-1 582 870	-13 337
Ökning av rörelseskulder	1 220 941	160 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 023 887	571 407
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets investeringar	-3 629 446	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 629 446	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-481 071	-551 954
Upptag nya lån	2 500 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 018 929	-551 954
Årets kassaflöde	-2 634 404	19 453
Likvida medel vid årets början	3 463 032	3 443 580
Likvida medel vid årets slut	828 628	3 463 032

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och maskiner	25

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	5 615 574	5 404 610
Hyresintäkter		
Bostäder	67 164	51 456
Lokaler	59 732	0
Garage och p-platser	548 260	464 313
Övriga hyresintäkter	5 600	1 200
	680 756	516 969
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 766	3 600
Gästlägenhet	11 800	0
Övriga ersättningar från bostadsrätthavare och hyresgäster	2 000	0
Övriga intäkter	38 693	383
	70 258	3 983
Totalt nettoomsättning	6 366 587	5 925 562

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	568 633	295 341
Uppvärmning	1 223 145	1 249 362
Vatten och avlopp	326 182	265 296
Sophämtning	364 168	237 436
	2 482 128	2 047 435
Funktionell anläggningsservice		
Sotning	0	38 228
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	26 138	0
	26 138	38 228
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	306 825	0
Fastighetsstäd	225 125	212 875
Trädgårdsskötsel	369 062	147 126
Snöröjning/sandning	98 645	0
Övriga köpta tjänster	17 473	45 044
	1 017 130	405 045
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	183 625	122 809
Övriga driftkostnader		
Försäkring	114 290	100 049
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	225 350	219 774
	339 640	319 823
Reparationer		
Reparationer	994 286	355 123
Underhåll		
Underhåll	48 670	162 909
Totalt operativ drift och underhåll	5 091 618	3 451 373

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	9 479	12 691
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	107 183	0
Extra ekonomisk förvaltning	62 316	0
	169 499	0
Revision		
Revisionsarvode	76 844	41 250
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	16 652	19 306
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	74 257	29 317
Bankkostnader	6 910	16 875
Övriga kostnader	28 969	122 776
	110 135	168 968
Totalt administration och förvaltning	382 610	242 215

Not 5. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	210 000	210 000
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	41 367	311 058
Sociala kostnader	68 750	150 396
Övriga personalkostnader	5 354	43 727
	115 471	505 181
Totalt personalkostnader	325 471	715 181

Not 6. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	45 500 000	45 500 000
Summa:	45 500 000	45 500 000

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	61 231 473	61 231 473
Inköp	3 629 446	0
Utgående anskaffningsvärden	64 860 919	61 231 473
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 18 200 361	- 17 588 048
Årets avskrivningar	- 612 250	- 612 313
Utgående avskrivningar	-18 812 611	-18 200 361
Utgående redovisat värde	46 048 308	43 031 112
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	93 274 400	93 274 400
Taxeringsvärde mark	40 093 000	40 093 000
	133 367 400	133 367 400
Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 012 831	2 012 831
Utgående anskaffningsvärden	2 012 831	2 012 831
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 878 456	- 1 749 706
Årets avskrivningar	- 124 038	- 128 750
Utgående avskrivningar	- 2 002 494	- 1 878 456
Utgående redovisat värde	10 337	134 375
Not 9. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	100	26 609
Avräkningskonto ABRF	259 275	0
Summa	259 375	26 609

Not 10. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2025-02-12	1,45 %	12 885 268	12 885 268
SBAB	2025-09-22	3,22 %	8 161 518	8 407 518
SBAB	2027-07-17	3,22 %	9 289 588	9 353 409
SBAB	2025-07-17	3,92 %	8 590 155	8 755 155
SBAB	2025-10-01	3,90 %	2 493 750	0
Summa skulder till kreditinstitut			41 420 279	39 401 350
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-32 130 691	-17 162 673
			9 289 588	22 238 677

Underskrifter

Botkyrka enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Joakim Sjöberg

Elisabeth Petzelius

Tommy Bouchibane

Marina Andrejevna Stadholm

Tommy Lundblad

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rävisor
David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 21:35

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 06.05.2025 11:49

DOCUMENT ID:

rygeBoLDexl

ENVELOPE ID:

B1eSiUPgex-rygeBoLDexl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGEN.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOAKIM INGVAR BERTIL SJÖBERG joakim@brfhagen.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 12:32 06.05.2025 12:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/07/24) IP: 193.10.249.131
ELISABETH PETZELIUS elisabeth@brfhagen.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 12:53 06.05.2025 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/08/08) IP: 155.4.21.98
TOMMY GUNNAR LUNDBLAD tommy.l@brfhagen.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 13:28 06.05.2025 13:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/25) IP: 94.234.84.111
Marina Andrejevna Stadholm mstadholm@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 14:10 06.05.2025 14:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/24) IP: 90.129.202.14
Tommy Bouchibane tommy@brfhagen.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 17:26 06.05.2025 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/12) IP: 155.4.21.117
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 21:35 06.05.2025 21:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 78.72.120.141

* 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