

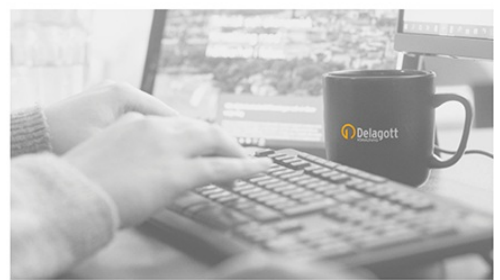
Brf Vasallen i Lidingö

Org.nr: 713600-0721

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Styrelsen för Brf Vasallen i Lidingö, organisationsnummer 713600-0721, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens säte är i Lidingö

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949.

Ekonomisk plan registrerades år 1946.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1949.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

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.

Försäkring

Trygg Hansa

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

På stämman deltog 14 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-08-22.

På stämman deltog 10 resp 10 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om Ändring av stadgar och hyreshöjning.

Extra stämma hölls även 2024-12-12.

På stämman deltog 10 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om avförande av lokalerna till bostadsrätter samt att Madeleine Rune ersätter Maja Littmarck som suppleant.

Styrelse

Ordförande	Rasmus Siklander
Ledamot	Marianne Holm
Ledamot	Karl Robert Malmfors
Suppleant	Madeleine Rune
Suppleant	Hugo Rune

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Två av ledamöterna

Revisor

Revisor

Anna Nordberg

Famrev AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Rasmus Siklander
sammankallande, och Marianne Holm

Information om fastigheten

Två st. punkthus

Fastighetsbeteckning: Vasa 11 & Vasa 6

Föreningens adresser:

Kyrkvägen 6, Vasavägen 5

Nybyggnadsår: 1944

Ombyggnadsår: 1988

Värdeår: 1944

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	0	0
2 rok	12	546
3 rok	4	286
4 rok	3	258
Summa	19	1 090

Totalt antal bostadslägenheter: 38

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
	2

Totalt antal lokaler: 2

Totalyta (m²): 107

P-platser

	Antal platser
	12

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

Delagott Förvaltning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad:
Underhållsplanens tidshorisont: 40

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sotning av öppna spisar och brandskyddskontrol	2024	
Totalrenovering av lokaler	2024	
Byte av elmätare i lägenheter	2023	
Iordninggjord stora planteringen Vasavägen 5	2023	
Byte av låscylindrar och nycklar	2022	
Styrelserum-Ordning gjort	2022	
Lister till fönster	2021	
Installerat radonsug på Vasavägen	2020	
Byte av dörrar och karmar till cykelrummet	2020	
OVK- Ventilationskontroll	2020	
Byte av vattenmätare Vasavägen	2020	
Resterande 15 balkonger renoverades	2019	
Sotning av spisar	2019	
Modernisering av styrsystem för värmecentralen	2019	
Byte av vattenmätare Kyrkvägen	2019	
Radonmätning genomförd	2019	
Ommurning av ytterligare skorsten	2019	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trädgårdsdag vår och höst
Glöggmingel
Renovering av lokaler
Föreningen har tagit upp nya lån för att finansiera renovering av lokaler
Två hyresgäster har ingått hyresavtal för lokalerna
En vattenläcka har uppstått i en av lägenheterna. Detta hanteras nu som ett försäkringsärende.

Medlemsinformation

29 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 1 överlåtelse skett.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
1 medlem har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 28

19 bostadsrätter

28 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	854	802	819	809
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 285	- 170	- 100	- 23
Soliditet, %	10	19	58	55
Räntekänslighet, %	7	4		
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	94		
Skuld/kvm totalyta	3 684	2 772		
Energikostnad/kvm totalyta	373	344		
Sparande/kvm totalyta	-178	-108		
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	615	717		
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 046	3 044		

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat påverkar inte föreningens möjlighet till att finansiera framtida åtaganden. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar. Ett nytt hyresavtal har tecknats med lokalhyresgäst vilket generar högre intäkter. Årsavgiften höjs med 20% fr.o.m. 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings fond	Återköp lokal för yttre underhåll	Fond underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 900	2 750 000	- 2 750 000	300 446	660 921	- 169 996	821 271
Reservering fond för yttre underhåll				87 480	-87 480		0
Balanseras i ny räkning					-169 996	169 996	0
Årets resultat						-284 858	-284 858
							858
Belopp vid årets utgång	29 900	2 750 000	- 2 750 000	387 926	403 445	- 284 858	536 413

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	403 445
Årets resultat	- 284 858
Totalt	118 587

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	87 480
Balanseras i ny räkning	31 107
Totalt	118 587

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	854 052	802 193
Övriga rörelseintäkter	3	764	31 501

Summa rörelseintäkter		854 816	833 694
------------------------------	--	----------------	----------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-731 601	-700 125
Administration och förvaltning	5	-138 709	-201 090
Personalkostnader	6	-32 683	0
Avskrivningar		-46 465	-40 603

Summa rörelsekostnader		-949 458	-941 818
-------------------------------	--	-----------------	-----------------

RÖRELSERESULTAT

		-94 642	-108 124
--	--	----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		618	699
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 834	-62 571

Summa finansiella poster		-190 216	-61 872
---------------------------------	--	-----------------	----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-284 858	-169 996
--	--	-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-284 858	-169 996
--	--	-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

		-284 858	-169 996
--	--	-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	4 544 967	3 804 807
Inventarier, verktyg och installationer	8	110 735	115 773
Summa materiella anläggningstillgångar		4 655 702	3 920 580
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 655 702	3 920 580
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 018
Övriga fordringar		157 132	7 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 706	71 522
Summa kortfristiga fordringar		229 838	83 647
Kassa och bank			
Kassa och bank		371 011	400 082
Summa kassa och bank		371 011	400 082
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		600 849	483 729
SUMMA TILLGÅNGAR		5 256 551	4 404 309

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		29 900	29 900
Uppskrivningsfond		2 750 000	2 750 000
Återköp av lokal		-2 750 000	-2 750 000
Fond för yttre underhåll		387 926	300 446
Summa bundet eget kapital		417 826	330 346
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		403 445	660 921
Årets resultat		-284 858	-169 996
Summa fritt eget kapital		118 587	490 925
SUMMA EGET KAPITAL		536 413	821 271
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	300 000	0
Summa långfristiga skulder		300 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		300 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	4 117 168	3 318 136
Leverantörsskulder		106 099	141 081
Skatteskulder		-20 770	-21 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217 641	145 370
Summa kortfristiga skulder		4 420 138	3 583 038
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 420 138	3 583 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 256 551	4 404 309

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-94 642	-108 124
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		46 465	40 603
Summa		-48 177	-67 521
Erhållen ränta		618	699
Erlagd ränta		-190 834	-62 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-238 393	-129 393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-146 191	137 399
Förändring av rörelseskulder		38 068	143 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-346 516	151 093
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av lokal			-2 750 000
Uppskrivning mark			2 750 000
Uppskrivningsfond			-2 750 000
Ombyggnation lokal		-781 588	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-781 588	-2 750 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nytt lån		1 167 000	2 750 000
Årets amortering		-67 968	-14 568
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 099 032	2 735 432
Årets kassaflöde		-29 072	136 525
Likvida medel vid årets början		400 082	263 557
Likvida medel vid årets slut		371 011	400 082

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Huvudintäkter

Resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser.
$$\text{Soliditet} = \frac{\text{Eget kapital}}{\text{Totala tillgångar}}$$

Årsavgift per kvm
$$\frac{\text{Årsavgifter}}{\text{kvm bostadsrätter}}$$

Skuldsättning per kvm
$$\frac{\text{Totala räntebärande skulder}}{\text{totalyta}}$$

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
$$\frac{\text{Totala räntebärande skulder}}{\text{bostadsrättsyta}}$$

Räntekänslighet
$$\frac{\text{Räntebärande skulder}}{\text{intäkter från avgifter}} \text{ i } \%$$

Sparande per kvm
$$\frac{\text{Resultat} + \text{avskrivningar} + \text{kostnadsförda underhåll} + \text{utrangering} + \text{kostnader av engångskaraktär}}{\text{totalyta}}$$

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
$$\frac{\text{Årsavgifterna}}{\text{totala rörelseintäkter}}$$

Energikostnad per kvm
$$\frac{\text{Energikostnad}}{\text{totalyta}}$$
. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	66
Markanläggning	20
Inventarier	5-10
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	665 672	781 193
Hysesintäkter		
Lokaler	166 450	1 500
Garage och p-platser	16 400	19 500
	182 850	21 000
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	5 530	0
Totalt nettoomsättning	854 052	802 193

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	6 280
Övriga ersättningar och intäkter	764	25 221
	764	31 501
Totalt övriga rörelseintäkter	764	31 501

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	32 126	42 648
Uppvärmning	339 689	357 504
Vatten och avlopp	74 220	11 582
Sophämtning	50 829	7 579
	496 863	419 313
Funktionell anläggningsservice		
Sotning	4 253	0
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	41 243	33 348
Trädgårdsskötsel	15 757	33 921
Snöröjning/sandning	9 969	25 219
	66 969	92 488
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	37 728	27 401
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	48 713	47 070
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 570	45 791
	95 283	92 861
Reparationer		
Reparationer	25 982	68 062
Underhåll		
Underhåll	4 523	0
Totalt operativ drift och underhåll	731 601	700 125

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 580	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	41 643	49 172
Revision		
Revisionsarvode	44 537	29 975
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	6 185	7 966
Konsultarvode	0	98 438
Bankkostnader	3 954	1 839
Övriga kostnader	37 810	13 700
	47 949	121 943
Totalt administration och förvaltning	138 709	201 090

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	26 000	0
Sociala kostnader	6 683	0
	32 683	0
Totalt personalkostnader	32 683	0

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 733 760	2 733 760
Inköp	781 588	0
Utgående anskaffningsvärden	3 515 348	2 733 760
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 678 954	- 1 643 389
Årets avskrivningar	- 41 426	- 35 565
Utgående avskrivningar	-1 720 380	-1 678 954
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 750 000	0
Årets uppskrivningar	0	2 750 000
Utgående uppskrivningar	2 750 000	2 750 000
Utgående redovisat värde	4 544 968	3 804 806
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	12 849 000	12 849 000
Taxeringsvärde mark	16 311 000	16 311 000
	29 160 000	29 160 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	372 089	372 089
Utgående anskaffningsvärden	372 089	372 089
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 256 316	- 251 277
Årets avskrivningar	- 5 039	- 5 039
Utgående avskrivningar	- 261 355	- 256 316
Utgående redovisat värde	110 734	115 773

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 431 000	4 180 000
Summa:	4 431 000	4 180 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	3,14 %	300 000	0
Stadshypotek	2025-12-01	2,82 %	2 722 500	2 750 000
Stadshypotek	2025-12-01	2,95 %	268 482	0
Stadshypotek	2025-12-01	2,95 %	285 086	0
Stadshypotek	2025-12-01	2,96 %	841 100	0
Stadshypotek			0	275 546
Stadshypotek			0	292 590
Summa skulder till kreditinstitut			4 417 168	3 318 136
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 117 168	-3 318 136
			300 000	0

*Lån med slutbetalningsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld även om fortsatt belåning sker.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Rasmus Siklander
Ordförande

Marianne Holm
Ledamot

Karl Robert Malmfors
Ledamot

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

Famrev AB
Anna Nordberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 11:10

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson • 13.05.2025 11:26

DOCUMENT ID:

HJb_Lgql-le

ENVELOPE ID:

SkuUxcxZxe-HJb_Lgql-le

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Vasallen i Lidingö.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Rasmus Christoffer Siklander rasmus.siklander@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 11:28 13.05.2025 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/21) IP: 94.191.138.113
MARIANNE HOLM majsan_holm@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 11:33 13.05.2025 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/24) IP: 193.14.197.185
Karl Robert Malmfors robert.malmfors@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 10:15 13.05.2025 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/10/15) IP: 188.151.199.217
Anna Birgitta Christina Nordberg anna.nordberg@famrev.se	Signed Authenticated	14.05.2025 11:10 14.05.2025 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/30) IP: 81.25.87.63

* 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