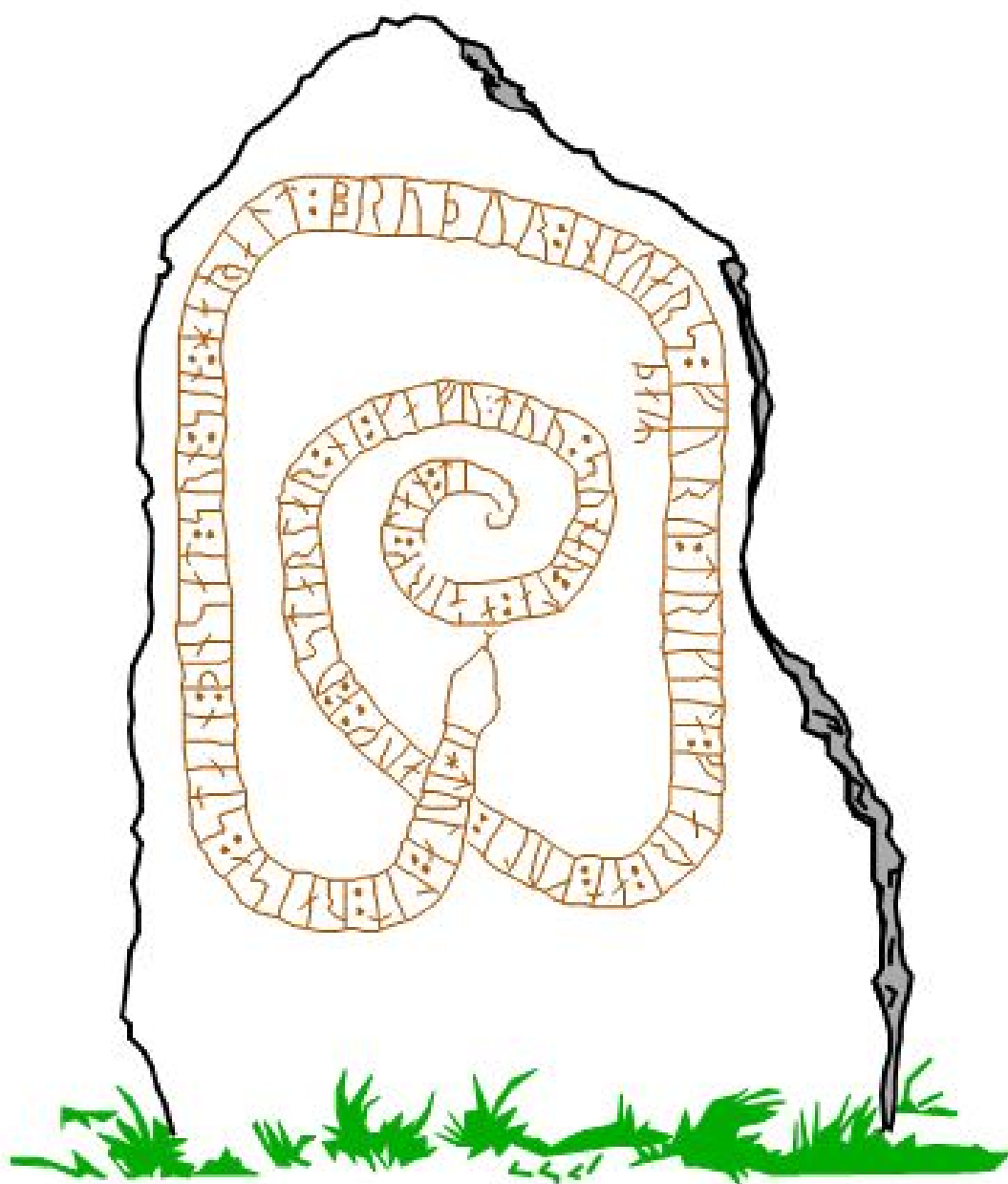


# Årsredovisning 2024

## Brf Fornborg 1, Huddinge

716421-5639



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fornborg 1, Huddinge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms per år avseende IMD el.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Cassiopeja 1         | 1992    | Huddinge |
| Draken 1             | 1992    | Huddinge |
| Skytten 1            | 1992    | Huddinge |
| Stjärnbilden 2       | 1992    | Huddinge |

Marken innehas med äganderätt.

### Försäkring

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam genom Bostadsrätterna.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992

Föreningens fastigheter består av 5-6 rums parhus, 6 rums radhus och 2-3 rums lägenheter i flerfamiljshus med totalt 136 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 17 210 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Björn Petersson      | Ordförande      |
| Judith Lunqe         | Styrelseledamot |
| Linda Olausson Törmä | Styrelseledamot |
| Marcus Bruér         | Styrelseledamot |
| Terese Eklund        | Styrelseledamot |
| Emelie Svensson      | Suppleant       |
| Ian Power            | Suppleant       |

#### Valberedning

Hans Hansson  
Rickard Warfvinge

#### Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening.

#### Revisorer

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| David Walman | Rävisor AB              |
| Morten Olsen | Suppleant    Rävisor AB |

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

#### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av UC - Värme anläggning (nya värmeväxlare inkl pumpar, styrsystem och tillhörande komponenter).  
Uppdatering av lekplats med reparation av utrustning, markrensning och installation av ny fallsand.  
Fasadtvätt utfördes på delar av området som var utsatt för hög algpåväxt från omkringliggande skog.
- 2023** ● Utfördes fasadrenovering på 5 parhus. Återstår 7 parhus, 3 radhuslängor och 6 flerfamiljshus.
- 2022** ● Utfördes fasadrenovering på 10 parhus. Återstår 12 parhus, 3 radhuslängor och 6 flerfamiljshus.
- 2021** ● Utfördes fasadrenovering på 8 parhus. Återstår 22 parhus, 3 radhuslängor och 6 flerfamiljshus i fasadprojektet.  
P g a pågående pandemi utfördes en försenad OVK.
- 2019-2020** ● Med anledning av beslut att inte gå vidare i målningsprocessen har målning och renovering av väggpaneler inletts och renovering av 1 pilotparhus har genomförts under senare halvan av 2019 samt 5 parhus och 1 radhuslänga renoverats 2020. Återstår 28 parhus 3 radhuslängor och 6 flerfamiljshus i fasadbytesprojektet.
- 2014-2017** ● 2013 upptäcktes förskjutningar av takstolar på 6 hus som tillhör flerfamiljshusen. Ett tak åtgärdades 2014 och de andra 5 flerfamiljshusen fick förstärkning av takstolarna. Beslut om att göra takomläggning av ytterligare ett tak togs hösten 2016. Omläggning genomfördes under 2017.

- 2014-2015** ● För samtliga våtrum i lägenheter och gemensamhetsutrymmen genomfördes en våtrumsbesiktning under 2014 med hjälp av Polygon Sverige AB. I 17 lägenheter konstaterades fuktskador som successivt har åtgärdats under 2014 och 2015.
- 2013-2014** ● Området besiktigades av Bror Bygg 2013 då fasadernas kondition kontrollerades och en kompletterande besiktning av taken genomfördes under 2014.
- 2013** ● Utbyte av samtliga ventilationsaggregat och renovering av värmeaggregat i samtliga lägenheter i föreningen.
- 2010-2011** ● Målning av fasader etapp 1 och 2.
- 2007** ● Taken på kallförråden till parhus och radhus lades om, bastun i föreningslokalen renoverades.

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Fasadenovering av ytterligare 7 parhus i fasadprojektet.  
Genomförande av ordinarie OVK besiktning..

#### Avtal med leverantörer

|                             |                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning       | Simpleko AB                           |
| Fastighetsskötsel           | Riksbyggen                            |
| Projektledning Fasadprojekt | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Ramavtal Laddning El-bil    | Dahlberg Charging Solutions AB        |
| Snöröjning                  | PE Schakt i Stockholm AB              |
| Takskottning                | Björn Persson Plåtslageri AB          |

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningens gällande stadgar har registrerats 2019-10-16.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).

Riksbyggen genomförde en brandsyn under 2021.

P g a pandemin utfördes en försenad OVK besiktning 2021.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av ett prisbasbelopp vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Då stadgarna medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 13% fr o m 2024-01-01 p g a ökade löpande kostnader och stigande räntekostnader. Beslutad höjning 2025-01-01 med 5%.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 631 905 kronor. Kostnader gällande försäkringsskada 570 689 kronor samt självrisk 85 900 kronor, försäkringsersättning 292 668 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 758 032 kronor avseende byte av fjärrvärmecentral, högtrycksspölning m.m. Kostnaden föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 222 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 13 259 368  | 11 789 207  | 10 759 157  | 10 656 004  |
| Resultat efter fin. poster                         | 338 497     | -4 754 761  | -12 827 025 | -9 400 117  |
| Soliditet (%)                                      | 22          | 21          | 24          | 33          |
| Yttre fond                                         | -           | 2 400 897   | 12 896 147  | 20 460 022  |
| Taxeringsvärde                                     | 347 934 000 | 342 534 000 | 302 864 000 | 287 134 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 768         | 682         | 622         | 615         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96,8        | 97,6        | 97,2        | 99,1        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 422       | 6 469       | 6 515       | 5 690       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 422       | 6 468       | 6 515       | 5 690       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 177         | 229         | 212         | -404        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 8           | 7           | 7           | 6           |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 114         | 101         | 90          | 87          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 47          | 36          | 31          | 31          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 168         | 144         | 129         | 124         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,84        | 1,64        | 1,08        | 0,82        |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,61        | 9,8         | 10,86       | 9,49        |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

|                            | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|----------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                   | 19 584 000        | -                                            | -                               | 19 584 000        |
| Upplåtelseavgifter         | 660 000           | -                                            | -                               | 660 000           |
| Fond, yttre<br>underhåll   | 2 400 897         | -                                            | -2 400 897                      | 0                 |
| Direkt<br>kapitaltillskott | 16 539 000        | -                                            | -                               | 16 539 000        |
| Balanserat resultat        | -3 536 079        | -4 754 761                                   | 2 400 897                       | -5 889 943        |
| Årets resultat             | -4 754 761        | 4 754 761                                    | 338 497                         | 338 497           |
| <b>Eget kapital</b>        | <b>30 893 057</b> | <b>0</b>                                     | <b>338 497</b>                  | <b>31 231 554</b> |

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 889 943        |
| Årets resultat      | 338 497           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-5 551 446</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 3 536 000         |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -758 032          |
| Balanseras i ny räkning              | -8 329 414        |
|                                      | <b>-5 551 446</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024               | 2023               |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 13 259 368         | 11 789 207         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 380 150            | 230 369            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>13 639 518</b>  | <b>12 019 576</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -7 577 364         | -12 312 888        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -320 904           | -360 314           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -300 839           | -314 673           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 951 536         | -1 951 536         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-10 150 643</b> | <b>-14 939 411</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>3 488 875</b>   | <b>-2 919 835</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                    |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 702                | 934                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -3 151 080         | -1 835 860         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-3 150 378</b>  | <b>-1 834 926</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>338 497</b>     | <b>-4 754 761</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>338 497</b>     | <b>-4 754 761</b>  |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12  | 139 439 235 | 141 390 771 |
| Maskiner och inventarier                     |     | 0           | 0           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 139 439 235 | 141 390 771 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 139 439 235 | 141 390 771 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |     |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 123 445     | 179 887     |
| Övriga fordringar                            | 13  | 22 297      | 30 834      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 423 135     | 371 204     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 568 877     | 581 925     |
| Kassa och bank                               |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 4 111 182   | 2 636 632   |
| Summa kassa och bank                         |     | 4 111 182   | 2 636 632   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 4 680 059   | 3 218 557   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 144 119 294 | 144 609 328 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |             |             |
| Bundet eget kapital                          |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 36 783 000  | 36 783 000  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 0           | 2 400 897   |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 36 783 000  | 39 183 897  |
| Fritt eget kapital                           |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -5 889 943  | -3 536 079  |
| Årets resultat                               |     | 338 497     | -4 754 761  |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -5 551 446  | -8 290 840  |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |     | 31 231 554  | 30 893 057  |
| Långfristiga skulder                         |     |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 48 837 000  | 70 312 000  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 48 837 000  | 70 312 000  |
| Kortfristiga skulder                         |     |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 61 681 000  | 41 006 000  |
| Leverantörsskulder                           |     | 210 069     | 459 167     |
| Skatteskulder                                |     | 87 887      | 114 502     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 2 071 784   | 1 824 602   |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 64 050 740  | 43 404 271  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 144 119 294 | 144 609 328 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024       | 2023       |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |            |            |
| Rörelseresultat                                                          | 3 488 875  | -2 919 835 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |            |            |
| Årets avskrivningar                                                      | 1 951 536  | 1 951 536  |
|                                                                          | 5 440 411  | -968 299   |
| Erhållen ränta                                                           | 702        | 934        |
| Erlagd ränta                                                             | -2 959 745 | -1 828 140 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 481 368  | -2 795 505 |
| Förändring i rörelsekapital                                              |            |            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | 13 048     | 82 830     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | -219 867   | 69 897     |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 2 274 549  | -2 642 779 |
| Investeringsverksamheten                                                 |            |            |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0          | 0          |
| Finansieringsverksamheten                                                |            |            |
| Amortering av lån                                                        | -800 000   | -800 000   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -800 000   | -800 000   |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 1 474 549  | -3 442 779 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 2 636 632  | 6 079 411  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 4 111 182  | 2 636 632  |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fornborg 1, Huddinge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |        |
|---------|--------|
| Byggnad | 100 år |
|---------|--------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet samt 9 525 kr per småhus.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                        | 2024              | 2023              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 12 830 304        | 11 354 196        |
| Kabel-TV/Internet                      | 375 360           | 375 360           |
| IMD el Laddstolpar                     | 8 019             | 3 966             |
| Sophämtning extra                      | 2 868             | 2 868             |
| Festlokal och gästrum mm               | 26 200            | 22 400            |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 16 619            | 30 415            |
| Övriga intäkter                        | -2                | 2                 |
| <b>Summa</b>                           | <b>13 259 368</b> | <b>11 789 207</b> |

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024           | 2023           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fakturerade kostnader | 55 591         | 197 735        |
| Försäkringsersättning | 324 559        | 0              |
| Elstöd                | 0              | 32 634         |
| <b>Summa</b>          | <b>380 150</b> | <b>230 369</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 248 691        | 237 734        |
| Städning               | 62 733         | 58 153         |
| Besiktning och service | 34 489         | 73 802         |
| Yttre skötsel          | 1 982          | 2 001          |
| Vinterunderhåll        | 137 108        | 196 874        |
| Övrigt                 | 16 182         | 16 923         |
| <b>Summa</b>           | <b>501 185</b> | <b>585 487</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                     | 2024             | 2023           |
|---------------------|------------------|----------------|
| Reparationer        | 631 905          | 506 663        |
| Rep försäkringskada | 570 689          | 0              |
| <b>Summa</b>        | <b>1 202 594</b> | <b>506 663</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                          | 2024           | 2023             |
|--------------------------|----------------|------------------|
| Planerat underhåll       | 758 032        | 262 500          |
| Planerat underhåll fasad | 0              | 6 480 613        |
| <b>Summa</b>             | <b>758 032</b> | <b>6 743 113</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024             | 2023             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 139 324          | 124 380          |
| Uppvärmning  | 1 956 366        | 1 738 180        |
| Vatten       | 801 827          | 623 028          |
| Sophämtning  | 394 633          | 323 920          |
| <b>Summa</b> | <b>3 292 150</b> | <b>2 809 508</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 431 219          | 389 125          |
| Självrisker            | 85 900           | 0                |
| Tomträttsavgälder      | 6 972            | 5 950            |
| Kabel-TV               | 382 872          | 379 514          |
| Fastighetsskatt        | 916 440          | 893 528          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 823 403</b> | <b>1 668 117</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 102 967        | 103 513        |
| Övriga förvaltningskostnader | 65 189         | 97 052         |
| Revisionsarvoden             | 20 300         | 32 250         |
| Ekonomisk förvaltning        | 132 448        | 127 500        |
| <b>Summa</b>                 | <b>320 904</b> | <b>360 314</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 230 206        | 240 733        |
| Sociala avgifter | 70 633         | 73 940         |
| <b>Summa</b>     | <b>300 839</b> | <b>314 673</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 3 151 080        | 1 835 571        |
| Övriga räntekostnader                               | 0                | 289              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>3 151 080</b> | <b>1 835 860</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>       |                    |                    |
| Ingående                                   | 208 949 555        | 208 949 555        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde     | 208 949 555        | 208 949 555        |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>             |                    |                    |
| Ingående                                   | -67 558 784        | -65 607 248        |
| Årets avskrivning                          | -1 951 536         | -1 951 536         |
| Utgående ackumulerad avskrivning           | -69 510 320        | -67 558 784        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>      | 139 439 235        | 141 390 771        |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>6 750 000</i>   | <i>6 750 000</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad hyreshusenhet       | 48 400 000         | 48 400 000         |
| Taxeringsvärde mark hyreshusenhet          | 24 060 000         | 24 060 000         |
|                                            | 72 460 000         | 72 460 000         |
| Taxeringsvärde byggnad småhusenhet         | 143 182 000        | 133 484 000        |
| Taxeringsvärde mark småhusenhet            | 132 292 000        | 96 920 000         |
|                                            | 275 474 000        | 230 404 000        |
| <b>Summa</b>                               | <b>347 934 000</b> | <b>342 534 000</b> |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto               | 22 297        | 30 834        |
| <b>Summa</b>              | <b>22 297</b> | <b>30 834</b> |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 50 714         | 47 328         |
| Fastighetsskötsel                                    | 62 173         | 59 433         |
| Försäkringspremier                                   | 147 808        | 135 603        |
| Kabel-TV                                             | 96 202         | 95 728         |
| Förvaltning                                          | 34 347         | 33 112         |
| Försäkringsersättning                                | 31 891         | 0              |
| <b>Summa</b>                                         | <b>423 135</b> | <b>371 204</b> |



| NOT 16, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Danske Bank                            | 2025-03-30               | 3,238 %                 | 40 206 000          | 40 206 000          |
| Danske Bank                            | 2026-06-01               | 2,31 %                  | 24 026 000          | 24 026 000          |
| Danske Bank                            | 2026-06-30               | 4,08 %                  | 24 811 000          | 24 811 000          |
| Danske Bank                            | 2025-06-30               | 2,05 %                  | 21 475 000          | 22 275 000          |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>110 518 000</b>  | <b>111 318 000</b>  |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 61 681 000          | 41 006 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 106 518 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA<br>INTÄKTER | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 8 350            | 74 515           |
| El                                                      | 15 150           | 10 655           |
| Uppvärmning                                             | 234 007          | 270 127          |
| Utgiftsräntor                                           | 233 404          | 42 068           |
| Vatten                                                  | 67 671           | 54 218           |
| Löner                                                   | 181 333          | 181 333          |
| Sophämtning                                             | 86 777           | 0                |
| Sociala avgifter                                        | 56 975           | 56 975           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 1 154 117        | 1 100 711        |
| Beräknat revisionsarvode                                | 34 000           | 34 000           |
| <b>Summa</b>                                            | <b>2 071 784</b> | <b>1 824 602</b> |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning       | 133 208 000 | 183 873 900 |

Två pantbrev överförda till ägararkivet 34 072 680. Dödande av pantbrev 16 593 220.

Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Björn Petersson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Judith Lunqe  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Linda Olausson Törmä  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Marcus Bruér  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Terese Eklund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 08:51

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 01.04.2025 13:21

DOCUMENT ID:

S1Ua8hrYp1x

ENVELOPE ID:

rJp82HK6ke-S1Ua8hrYp1x

DOCUMENT NAME:

Brf Fornborg 1, Huddinge, 716421-5639 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                               | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. Björn Olof Petersson<br>ordf.brf.fornborg1@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 01.04.2025 14:56<br>01.04.2025 14:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.227.105.98 |
| 2. Judith Mary Lunqe<br>judithlunqe@hotmail.com         | Signed<br>Authenticated | 01.04.2025 17:45<br>01.04.2025 17:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.250.57.214 |
| 3. LINDA OLAUSSON TÖRMÄ<br>lindaolausson@yahoo.com      | Signed<br>Authenticated | 01.04.2025 19:16<br>01.04.2025 19:03 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.155.50 |
| 4. Sanna Terese Eklund<br>eklund.fornborg1@outlook.com  | Signed<br>Authenticated | 01.04.2025 20:40<br>01.04.2025 20:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.250.34.172 |
| 5. MARCUS BRUÉR<br>m.bruer@outlook.com                  | Signed<br>Authenticated | 02.04.2025 18:50<br>02.04.2025 18:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.250.54.90  |
| 6. David Oskar Petter Walman<br>info@ravisor.se         | Signed<br>Authenticated | 03.04.2025 08:51<br>03.04.2025 08:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.227.18.88  |

\* 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

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fornborg 1, Huddinge  
716421-5639**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fornborg 1, Huddinge för år 2024.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fornborg 1, Huddinge för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 08:51

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 01.04.2025 13:21

DOCUMENT ID:

r10a8nSYpkx

ENVELOPE ID:

rkg683BK6yg-r10a8nSYpkx

DOCUMENT NAME:

rb Fornborg 1, Huddinge.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|
| 1. David Oskar Petter Walman |  Signed | 03.04.2025 08:51 | eID    | Swedish BankID   |
| info@ravisor.se              | Authenticated                                                                            | 03.04.2025 08:51 | Low    | IP: 83.227.18.88 |

\* 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