

BRF Vårt Hem nr 6

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2024



BkxwKdgS1lg-r1e\_YuxB1le

Årsredovisning för

# Brf Vårt Hem nr 6

702002-5628

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

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3  |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5-6  |
| Kassaflödesanalys      | 7    |
| Noter                  | 8-13 |
| Underskrifter          | 14   |

Styrelsen för Brf Vårt Hem nr 6 får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2024.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Brf Vårt Hem nr 6 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen äger fastigheten Modellen 3 i Stockholm omfattande adresserna Karlbergsvägen 51 och 51A. På fastigheten finns två bostadshus byggda 1906. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten omfattar 37 lägenheter med bostadsrätt (2 473m<sup>2</sup>), samt två lokaler med hyresrätt (124m<sup>2</sup>)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar.

#### Föreningsstämma

Föreningsstämman hölls 2024-05-21. På stämman deltog 27 medlemmar representerande 24 lägenheter.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har upphandling skett av ett komplett stambyte i gat- och gårdshus p.g.a. att vattenledningarna i båda husen konstaterats vara uttjänta. Stambytet i gathuset genomfördes under hösten 2024.

I syfte att bättre redovisa föreningens långsiktiga ekonomiska status har årsredovisningen från och med räkenskapsåret 2024 upprättats enligt regelverket K3.

#### Underhållsplan

Under våren 2025 kommer stambytet i gårdshuset genomföras. Inga ytterligare behov av större underhållsarbeten har identifierats för de närmaste åren.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2024-12-31 är 48.

Antalet medlemmar per 2024-01-01 var 45.

Under året har 1 medlem beviljats utträde och 4 medlemmar beviljats inträde.

#### Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter har under året varit Fredrik Liander (ordförande), Rickard Svensson Dahlberg, Tomas Ernhagen, Martin Kihlberg och Görel Wallinder.

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under 2024.

Ersättning för styrelsens arbete har utgått med 11 687 kronor.

#### Revisor

Revisor har under året varit David Walman, Rävisor AB.

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Sofia Lundh och Gunnar Idenstam.

## Förvaltningsberättelse

### Flerårsöversikt

|                                                          | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)                                    | 1 975 | 1 764 | 1 576 | 1 566 |
| Resultat efter fin.poster (tkr)                          | 567   | 122   | 36    | 149   |
| Soliditet (%)                                            | 80,9% | 94    | 94    | 93    |
| Årsavgifter kr/kvm                                       | 677   | 603   | 538   | 538   |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta                            | 5 006 | 1 540 | 1 540 | 1 681 |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                             | 5 257 | 1 617 | 1 617 | 1 765 |
| Räntekänslighet %                                        | 8%    | 3%    | 3%    | 3%    |
| Energikostnad kr/kvm                                     | 221   | 177   | 137   | 195   |
| Sparande per kvm                                         | 284   | 200   | 181   | 180   |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 85%   | 81%   | 84%   | 85%   |

### Förändring eget kapital

|                            | Insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Fond<br>för<br>badrum | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa      |
|----------------------------|----------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång | 201 060  |                              | 153 768                        |                       | -2 185 070             | 121 686           | 67 681 945 |

Resultatdisposition  
enl föreningsstämma:

|                                           |                |          |                |  |                   |                |                   |
|-------------------------------------------|----------------|----------|----------------|--|-------------------|----------------|-------------------|
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll |                |          | -51 213        |  | 51 213            |                |                   |
| Balanseras i ny<br>räkning                |                |          |                |  | 121 687           | -121 686       |                   |
| Årets resultat                            |                |          |                |  |                   | 567 059        | 567 058           |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>        | <b>201 060</b> | <b>-</b> | <b>102 555</b> |  | <b>-2 012 170</b> | <b>567 059</b> | <b>68 249 003</b> |

**Totalt bundet eget kapital**  
**69 694 115**

**Totalt fritt eget kapital**  
**-1 445 112**

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 012 170        |
| Årets resultat      | 567 058           |
| Totalt              | <b>-1 445 112</b> |

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Avsättning till yttre fond | 23 017            |
| Uttag ur yttre fond        | -                 |
| Balanseras i ny räkning    | -1 468 129        |
| Summa                      | <b>-1 445 112</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                  | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                                              | 2   | 1 975 344                 | 1 832 389                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                       |     | -                         | 18 433                    |
|                                                                              |     | 1 975 344                 | 1 850 822                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                   |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                                               | 3   | -1 157 945                | -1 214 676                |
| Övriga externa kostnader                                                     | 4   | -14 413                   | -17 950                   |
| Personalkostnader                                                            | 5   | -                         | -10 800                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar  |     | -101 248                  | -268 260                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |     | 701 738                   | 339 136                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                      |     |                           |                           |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar |     | 9 266                     | 8 700                     |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                    |     | 14 434                    | 6 614                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   |     | -158 379                  | -232 764                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |     | 567 059                   | 121 686                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                   |     | 567 059                   | 121 686                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |     | <b>567 059</b>            | <b>121 686</b>            |

Balansräkning

| Belopp i kr                                                                    | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                                                     |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                                                          |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar                                               |     |            |            |
| Byggnader och mark                                                             | 6   | 71 195 090 | 71 273 812 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 7   | 45 759     | 57 203     |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 7   | -          | 11 082     |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |     | 9 276 700  | -          |
|                                                                                |     | 80 517 549 | 71 342 097 |
| Summa anläggningstillgångar                                                    |     | 80 517 549 | 71 342 097 |
| Omsättningstillgångar                                                          |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                                                        |     |            |            |
| Kundfordringar                                                                 |     | 12 423     | 3 025      |
| Övriga fordringar                                                              |     | 278        | 392        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 8   | 39 299     | 52 141     |
|                                                                                |     | 52 000     | 55 558     |
| Kassa och bank                                                                 |     | 3 766 532  | 855 174    |
| Summa omsättningstillgångar                                                    |     | 3 818 532  | 910 732    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                                                               |     | 84 336 081 | 72 252 829 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital         |     | 201 060           | 201 060           |
| Uppskrivningsfond                            |     | 69 390 500        | 69 390 500        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 102 555           | 153 768           |
|                                              |     | <u>69 694 115</u> | <u>69 745 328</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -2 012 170        | -2 185 070        |
| Årets resultat                               |     | 567 059           | 121 686           |
|                                              |     | <u>-1 445 111</u> | <u>-2 063 384</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>68 249 004</u> | <u>67 681 944</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | 13 001 600        | 4 000 000         |
|                                              |     | <u>13 001 600</u> | <u>4 000 000</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 2 689 268         | 184 054           |
| Skatteskulder                                |     | 7 277             | 6 486             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 11  | -                 | 8 972             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12  | 388 932           | 371 373           |
|                                              |     | <u>3 085 477</u>  | <u>570 885</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>84 336 081</u> | <u>72 252 829</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     |            | 701 738                           | 339 136                           |
| Avskrivningar                                                                       |            | 101 248                           | 268 260                           |
| Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret                                |            | -134 680                          | -217 451                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>668 306</b>                    | <b>389 945</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           |            | -9 398                            | -3 025                            |
| Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar                                               |            | 12 955                            | -8 081                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       |            | 2 505 214                         | 128 278                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                |            | 9 379                             | -25 898                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>3 186 456</b>                  | <b>481 219</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Utökning av pågående arbete                                                         |            | -9 276 700                        | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-9 276 700</b>                 | <b>-</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Upptagna långfristiga nya lån                                                       |            | 9 001 600                         | -                                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>9 001 600</b>                  | <b>-</b>                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>2 911 356</b>                  | <b>481 219</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | <b>855 120</b>                    | <b>373 901</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            | <b>3 766 476</b>                  | <b>855 120</b>                    |

Föreningens klientmedelskonto hos Fastighetsägarna klassas som Fordran i balansräkningen men som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3 ) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Bostadsrättsföreningen har från och med räkenskapsåret 2024 övergått till att tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen valt att tillämpa förenklingsreglerna vid övergången i enlighet med punkt 35.1035.13 i K3.

I enlighet med förenklingsreglerna har jämförelsesiffrorna för föregående räkenskapsår inte räknats om, utan redovisas enligt det tidigare tillämpade regelverket BFNAR 2016:10. Övergången till K3 har inte medfört några omvärderingar eller justeringar av föreningens balansposter, och därmed har ingen påverkan skett på balanserat resultat vid övergångstidpunkten 2024-01-01.

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Avskrivningar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande kvarvarande nyttjandeperioder tillämpas vid övergången till K3 och därefter fram tills respektive komponent utrangeras och ersätts med en ny, vilken då kommer få en ny nyttjandeperiod.

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Stomme, grund        | 80 år |
| Stammar (Värme, VA)  | 2 år  |
| El                   | 10 år |
| Fönster              | 10 år |
| Fasad                | 10 år |
| Ventilation          | 5 år  |
| Hiss                 | 5 år  |
| Styr och övervakning | 10 år |
| Yttertak             | 15 år |
| Balkong              | 25 år |
| Restpost             | 5 år  |

### ***Övriga tillgångar och skulder***

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### ***Fond för yttre underhåll***

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 674 264        | 1 490 161        |
| Hyror lokaler inkl. va lokaler         | 252 324          | 251 457          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 7 498            | -4 361           |
| Försäkringsersättning                  |                  | 11 322           |
| Övriga hyresintäkter                   | 7 054            | 15 050           |
| Övriga intäkter                        | 34 204           | 68 760           |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 975 344</b> | <b>1 832 389</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                                  | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 71 304           | 42 740           |
| Städning                                         | 58 987           | 64 572           |
| Hisstillsyn                                      | 9 015            | -                |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  |                  | 20 395           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 80 886           | 75 341           |
| Sotning                                          | -                | 18 728           |
| Skadedjurssanering                               | -                | 22 857           |
| Reparationer                                     | 14 208           | 60 818           |
| El                                               | 45 222           | 43 193           |
| Uppvärmning                                      | 432 943          | 400 641          |
| Vatten                                           | 95 472           | 74 756           |
| Sophämtning                                      | 61 187           | 56 414           |
| Försäkringspremie                                | 55 399           | 46 054           |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 60 310           | 58 793           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 28 180           | 28 180           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 15 641           | 9 078            |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 66 052           | 57 356           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 32 814           | 44 510           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | -                | 300              |
| Panter och överlåtelser                          | 7 521            | 9 515            |
| Juridiska åtgärder                               | 10 125           | -                |
| Övriga externa tjänster                          | 12 679           | 10 001           |
|                                                  | <b>1 157 945</b> | <b>1 144 242</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Övrigt                                           | -                | 70 434           |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>1 157 945</b> | <b>1 214 676</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                 | 2024          | 2023          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | -             | 450           |
| Revisionsarvode | 14 413        | 17 500        |
| <b>Summa</b>    | <b>14 413</b> | <b>17 950</b> |

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                 | 2024 | 2023          |
|-----------------|------|---------------|
| Styrelsearvoden | -    | 10 800        |
|                 | -    | <b>10 800</b> |

## Not 6 Anläggningstillgångar

|                                                | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Byggnader och mark</i>                      |                    |                    |
| Akkumulerade anskaffningsvärden:               |                    |                    |
| Vid årets början                               |                    |                    |
| -Byggnad                                       | 2 951 772          | 2 951 772          |
| -Ombyggnad                                     | 4 720 580          | 4 720 580          |
| -Mark                                          | 69 668 000         | 69 668 000         |
| -Markanläggning                                | 657 229            | 657 229            |
|                                                | <b>77 997 581</b>  | <b>77 997 581</b>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> |                    |                    |
| -Vid årets början                              | -6 971 769         | -6 478 057         |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -101 248           | -245 712           |
|                                                | <b>-7 073 017</b>  | <b>-6 723 769</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>70 924 564</b>  | <b>71 273 812</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
| Byggnader                                      | 116 982 000        | 116 982 000        |
| Mark                                           | 232 380 000        | 232 380 000        |
|                                                | <b>349 362 000</b> | <b>349 362 000</b> |
| Bostäder                                       | 110 000 000        | 110 000 000        |
| Lokaler                                        | 2 818 000          | 2 818 000          |
|                                                | <b>112 818 000</b> | <b>112 818 000</b> |

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|                                               | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>        |                 |                 |
| -Vid årets början                             | 298 545         | 298 545         |
|                                               | <b>298 545</b>  | <b>298 545</b>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i> |                 |                 |
| -Vid årets början                             | -230 260        | -207 712        |
| -Årets avskrivning                            | -22 526         | -22 548         |
|                                               | <b>-252 786</b> | <b>-230 260</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>         | <b>45 759</b>   | <b>68 285</b>   |

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Förskottsbetalad försäkringspremie | 39 300        | 52 141        |
|                                    | <b>39 300</b> | <b>52 141</b> |

## Not 9 Kassa och bank

|                                          | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|------------------------------------------|------------------|----------------|
| SEB                                      | 254              | -              |
| SHB Avräkningskonto hos Fastighetsägarna | 3 766 278        | 855 174        |
|                                          | <b>3 766 532</b> | <b>855 174</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Konvertering<br>/slutbetalning | Ränta<br>31/12 | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|-----------------------|--------------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Swedbank              | 2029-12-20                     | 3,25%          | 4 000 000         | 4 000 000        |
| Swedbank              | 2027-12-22                     | 2,87%          | 9 001 600         | -                |
|                       |                                |                | <b>13 001 600</b> | <b>4 000 000</b> |
| Varav Långfristig del |                                |                | 13 001 600        | -                |
| Varav Kortfristig del |                                |                |                   | 4 000 000        |
|                       |                                |                | <b>13 001 600</b> | <b>4 000 000</b> |

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

%

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder

|                                                   | 2024-12-31   | 2023-12-31    |
|---------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Skatteskulder, fastighetsavgift & fastighetsskatt | 7 277        | 6 486         |
| Övr. kortfristiga skulder                         |              | 8 972         |
|                                                   | <b>7 277</b> | <b>15 458</b> |

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förskottsbetalda årsavgifter | 272 730        | 233 693        |
| Upplupen värme               | 54 993         | -              |
| Upp. vatten & avfall         | 18 000         | 20 916         |
| Uppl. kostn stamrenovring    | -              | 46 552         |
| Upplupna räntekostnader      | 26 210         | 53 212         |
| Uppl. revisionsarvode        | 17 000         | 17 000         |
|                              | <b>388 933</b> | <b>371 373</b> |

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|------------------------|-------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 13 001 600        | 6 816 000        |
|                        | <b>13 001 600</b> | <b>6 816 000</b> |

Not 14 Eventualförpliktelser

|                       | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Eventualförpliktelser | Inga       | Inga       |

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm 2025 -

Fredrik Liander

Rickard Svensson Dahlberg

Tomas Ernhagen

Martin Kihlberg

Görel Wallinder

Min revisionsberättelser har lämnats 2025 -

David Walman  
Revisor  
Rävisor AB



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

