

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vasa i Sollentuna

769612-4085

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasa i Sollentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarna ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalas.

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

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Helene Jarneman	Ordförande	Valda t.o.m. årsstämman 2025
Bernt Andersson	Ledamot	2026
Bo Hansson	Ledamot	2025
Helen Kreutz Bolander	Ledamot	2025
Ruth Tesfamicael	Ledamot	2026
Gunilla Åsberg	Ledamot	2026

Ordinarie revisorer

Borev Revision AB		Valda t.o.m. årsstämman 2025
-------------------	--	--

Valberedning

Svea Pålsson	sammankallande	Valda t.o.m. årsstämman 2025
--------------	----------------	--

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ritblocket i Sollentuna kommun. Fastigheten förvärvades 2009-05-11.

Den totala ytan uppgår till 9.479 kvm, varav 9.422 kvm utgör lägenhetsyta.

Taxeringsvärdet är 167 899 00 0kr, varav byggnadsvärdet är 117 720 000 kr och markvärdet 50 179 000kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar och saneringsavtal vid ohyra.

Bostäder och lokaler

Fastigheten består av 10 flerbostadshus med totalt 124 lägenheter, varav 107 upplåts med bostadsrätt, 17 med hyresrätt. Samt 1 hus med 18 garageplatser.

Antal	Typ	Total yta
124	Lägenheter	9422
1	Lokaler	57
18	Garageplatser	

Förvaltning

Från och med 2019-07-01 har föreningen ett avtal med Emvix Förvaltning och Byggservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Avtal

Städning av tvättstugan har utförts Veterankraft.

Deponia, förvaring av föreningens alla handlingar, tecknat 2012-05-31 (gäller t.o.m. 2016-12-31) med en uppsägningstid på 6 månader och förlängning på 2 år i taget.

Trygg Hansa, föreningens fastigheter (omförhandlat via Osseén Försäkringsmäklare)

Snöplogningen sköter JRF Mark fr o m vintern 2023-24.

Gräsytor, planteringar och beskärningar i vårt område sköter Christer Araskog om.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Amortering på Brf Vasas lån har gjorts med 10 miljoner kronor.

Två trivseldagar samt beställt tre containrar under året.

Radonmätning har gjorts 2024. 12 lägenheter hade för höga värden. Åtgärd: Förbättrat ventilationen, fogat vid rörgenomgångar under luckan på de lägenheter som har en lucka under trappan. Det fogades även runt luckans kanter. Nya puckar delades ut och insamling av puckar sker v. 2 2025. Sedan skickas de in för analys.

Översyn av befintliga planteringar och utgallringar av befintliga häckar.

Okulär besiktning av lekplatsen, byte av sand i sandlådan.

Okulär och stickprovsmässig betongbedömning av balkonger med vidare åtgärdsförslag.

Byte/lagning avnockplåt på fasaden 90 A+B.

Möte med Sollentuna kommun på plats hos Brf Vasa. Kommunen ska fortsätta beskära sina träd vid skolan så inte löv samlas och täpper till hängrännorna och stuprören med löv.

Många samtal med kommunen gällande råttproblem, Röjning av högt gräs, buskar och träd på bullervallen. Råttfällor är utsatta i området och på bullervallen.

Vattenläcka vid lekplatsen, återställning och ny asfalt där läckan var. Detta medförde en extrakostnad för föreningen på drygt 100 000 kronor.

Rengöring av soprum och återvinningsrum har gjorts två gånger.

Skickat tillbaka en pall med brevlådor som levererades fel till Brf Vasa.

En avhysning av hyresgäst, sanering av lägenheten samt ytskikt ommålat.

En vattenskada- åtgärdad.

Avgiften höjdes med 5 % från 24-01-01. Hyreshöjning med 5 % från 24-01-01.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En avgiftshöjning har gjorts med 5 % från 2025-01-01. Hyreshöjningen är inte klar i skrivande stund.

Medlemsinformation

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2019.

Föreningens underhållsplan från 2019, uppdaterades 2023.

Föreningen hade vid årets början 134 medlemmar och vid årets slut 134 medlemmar. Under året har 8 överlåtelse och 2 upplåtelse skett.

Föreningen består av 107 bostadsrättslägenheter och 17 hyresrätter.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 772	7 543	7 392	7 355	7 332
Årets resultat	-1 329	-982	-1 195	-1 019	-841
Soliditet (%)	61,9	56,9	56,5	55,3	54,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	738	695	669	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 773	6 906	6 955	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 988	8 361	8 419	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	193	320	208	0	0
Räntekänslighet (%)	9,5	12,0	12,6	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	189	196	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,0	72,0	70,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022, detta då inga jämförelsetal för 2021 och 2020 är uträknade.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Total yta 9422 kvm varav 7783 kvm med bostadsrätt och 1639 kvm med hyresrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen har sedan ombildningen haft underskott bland annat på grund av höga avskrivningar. Föreningen har under året ombildat två lägenheter vilket genererat 3,8 mkr i kassan och valt att extra amortera 10 mkr på det stora lånet. Amorteringen kommer 2025 ge lägre räntekostnader, föreningen har även valt att höja avgifterna 5 % från 2025-01-01 för att täcka kommande ökade driftskostnader. Föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter som kommer föreningen tillgodo i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 052 500	18 903 489	4 732 991	-29 002 766	-986 860	77 699 354
Upplåtelse av Lägenhet	1 459 500	2 340 500				3 800 000
Avsättning yttre fond			1 175 000	-1 175 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-986 860	986 860	0
Årets resultat					-1 328 885	-1 328 885
Belopp vid årets utgång	85 512 000	21 243 989	5 907 991	-31 164 626	-1 328 885	80 170 469

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 164 626
årets förlust	-1 328 885
	-22 493 511

behandlas så att	
Reservering till yttre underhållsfond	1 175 000
i ny räkning överföres	-23 668 511
	-22 493 511

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 771 798	7 543 440
Övriga intäkter		0	43 965
		7 771 798	7 587 405
Rörelsens kostnader			
Reparationer		9 648	0
Driftskostnader	3	-4 409 509	-4 516 356
Övriga kostnader	4	-495 443	-397 616
Personalkostnader	5	-222 703	-196 526
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 159 053	-3 159 053
		-8 277 060	-8 269 552
Rörelseresultat		-505 262	-682 146
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		54	3
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		241 686	140 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 065 363	-445 689
		-823 623	-304 713
Resultat efter finansiella poster		-1 328 885	-986 860
Resultat före skatt		-1 328 885	-986 860
Årets resultat		-1 328 885	-986 860

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	131 377 114	134 536 167
		131 377 114	134 536 167
Summa anläggningstillgångar		131 377 114	134 536 167
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-4 115	55 506
Aktuella skattefordringar		8 698	0
Övriga fordringar		42 205	321 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	187 051	207 453
		233 839	584 891
Kassa och bank		14 172 148	19 090 681
Summa omsättningstillgångar		14 405 987	19 675 572
SUMMA TILLGÅNGAR		145 783 101	154 211 739

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 512 000	84 052 500
Uppåtelseavgifter		21 243 989	18 903 489
Fond för yttre underhåll		5 907 991	4 732 991
		112 663 980	107 688 980
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-21 164 626	-19 002 766
Årets resultat		-1 328 885	-986 860
		-22 493 511	-19 989 626
Summa eget kapital		90 170 469	87 699 354
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	13 068 032	34 431 632
Summa långfristiga skulder		13 068 032	34 431 632
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	41 323 353	30 641 033
Leverantörsskulder		79 959	459 083
Aktuella skatteskulder		0	17 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 141 288	963 272
Summa kortfristiga skulder		42 544 600	32 080 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 783 101	154 211 739

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 328 885	-986 860
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 159 053	3 159 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 830 168	2 172 193
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	59 621	-32 873
Förändring av kortfristiga fordringar	291 431	-339 035
Förändring av leverantörsskulder	-379 124	64 310
Förändring av kortfristiga skulder	160 651	-13 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 962 747	1 851 047
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-10 681 280	-452 977
Upplåtelse	3 800 000	1 875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 881 280	1 422 023
Årets kassaflöde	-4 918 533	3 273 070
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	19 090 681	15 817 611
Likvida medel vid årets slut	14 172 148	19 090 681

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme	1,14 %
Byggnad - Fönster och dörrar	2 %
Byggnad - Fasad, tak och plåtarbeten, inre underhåll	2,08 %
Byggnad - Värmesystem, el, VA-stammar, garage	5,56 %
Byggnad - Ventilation, innerväggar garage	3,33 %
Byggnad - Restpost	1,47 %
Byggnad - tilläggsisolering	5 %
Markanläggning	4,65 %
Inventarier	9,09 %

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuld per kvm

Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften i förhållande till föreningens yta upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) i förhållande yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet (%)

Beräknas genom att en procent av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifterna under räkenskapsåret. Syftet är att visa hur mycket av avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna (%)

Årsavgiften i förhållande till totala rörelseintäkter

Skuld per kvm upplåten bostadsrättsyta

Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta upplåten som bostadsrätt

Energikostnad per kvm

Bostadsrättsföreningens kostnad för uppvärmning, el och vatten i förhållande med ytan upplåten med bostadsrätt. Hushållsel ingår inte i månadsavgiften.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Årsavgifter bostäder	5 744 413	5 407 819
Hyror bostäder	1 518 050	1 595 630
Hyror garage och parkeringsplatser	501 077	501 840
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	16 712	16 363
Andrahandsuthyrning	2 188	3 728
Öres- och kronutjämning	-159	433
Övriga ersättningar och intäkter	-10 483	12 627
Övriga rörelseintäkter	0	5 000
	7 771 798	7 543 440

I föreningens årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Uppvärmning	1 249 249	1 150 775
El	178 884	205 032
Vatten	533 711	424 591
Sophämtning	284 123	200 070
Reparation och underhåll Bostäder	422 840	351 029
Reparation och underhåll Gemensamma utrymmen	85 057	59 531
Reparation och underhåll installationer	254 129	309 930
Reparationer och Underhåll huskropp utv	16 594	670 650
Reparation och underhåll markytor	77 159	5 276
Reparation och underhåll, garage- och p-platser	8 170	1 850
Reparation, Vattenskador	129 387	56 088
Fastighetsskötsel & Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	163 866	157 517
Trädgårdsskötsel	154 130	185 548
Snöröjning	328 089	249 275
Städning	50 665	39 442
Övriga serviceavtal	8 849	8 475
Kabel-TV, Bredband	54 072	46 841
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	206 470	201 386
Fastighetsförsäkringspremier	197 821	184 125
Övriga Fastighetskostnader	6 244	5 355
Datakommunikation	0	3 570
	4 409 509	4 516 356

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kameral Förvaltning	221 973	215 294
Konsultarvoden	98 508	82 300
Ersättningar till revisor	33 363	25 625
Förbrukningsmaterial	13 237	23 068
Förbrukningsinventarier	10 298	20 031
Annonsering	0	3 890
Övriga förvaltningskostnader	17 300	14 031
Övriga externa kostnader	26 659	12 292
Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto)	0	1 085
Förluster på kundfordringar	74 105	0
	495 443	397 616

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	174 901	150 147
Ersättningar till övriga förtroendevalda	0	3 000
	174 901	153 147
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	47 802	43 379
	47 802	43 379
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader	222 703	196 526

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 338 349	158 338 349
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 338 349	158 338 349
Ingående avskrivningar	-23 802 182	-20 643 129
Årets avskrivningar	-3 159 053	-3 159 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 961 235	-23 802 182
Utgående redovisat värde	131 377 114	134 536 167
Taxeringsvärden byggnader	117 720 000	111 720 000
Taxeringsvärden mark	50 179 000	55 379 000
	167 899 000	167 099 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Trygg Hansa	63 455	63 649
Emvix	39 886	38 301
Emvix	56 050	53 824
Bahnhof	2 246	2 296
Förutbetalda räntekostnader	0	49 383
Anticimex	3 630	0
SEOM	2 790	0
JRF Mark	18 994	0
	187 051	207 453

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	2,77	2027-11-09	13 068 032	0
SBAB	1,00	2025-02-14	0	15 503 507
SBAB	1,20	2025-02-12	0	18 928 125
			13 068 032	34 431 632
Varav kortfristig del av lån			240 000	440 710

Not 9 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB 0,56% villkorsändringsdag 24-03-13	0	23 548 032
Årets planerade amortering av långfristig skuld	240 000	161 001
SBAB 3,72% villkorsändringsdag 25-10-13	6 665 000	6 932 000
SBAB 1,00% villkorsändringsdag 25-02-14	15 490 228	0
SBAB 1,20% villkorsändringsdag 25-02-12	18 928 125	0
	41 323 353	30 641 033

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter	598 009	590 894
Värme	177 274	172 237
Sophämtning	61 665	17 965
El	20 641	24 802
Vatten & Avlopp	1 691	35 250
Revision	33 000	30 000
Räntekostnader	193 586	0
Vinterhållning	40 649	92 124
Westerlunds Plåt	12 500	0
Veterankraft	2 273	0
	1 141 288	963 272

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	76 237 500	76 237 500
	76 237 500	76 237 500

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helene Jarneman
Ordförande

Bo Hansson

Helen Kreutz Bolander

Gunilla Åsberg

Bernt Andersson

Ruth Tesfamicael

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB