

Bostadsrättsföreningen Ränseln och Färdkosten

Org nr 716428-0344

ÅRSREDOVISNING

2024

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen bildades 1992-08-28 och registrerades 1992-11-23. Säte är Stockholm och nuvarande stadgar antogs 2018-11-22. Föreningen äger fastigheterna Stockholm Ränsln 3 och Stockholm Färdkosten 5, med totalt sjutton bostadslägenheter och tre lokaler, varav en tillhör en lägenhet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1299), innehar marken med äganderätt, har inte del i någon samfällighet och har en aktuell underhållsplan upprättad 2019.

Fastigheten Stockholm Ränsln 3, med adress Hägerstensvägen 185 i Hägersten, har en areal på 117 kvm och bebyggdes 1938. Värdeår är 1985, om- eller tillbyggnadsår 2002. Byggnaden har tre våningar och källare. Total boarea är 297 kvm fördelat på 6 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Till en av lägenheterna hör en lokal på 22 kvm i källarplan.

Fastigheten Stockholm Färdkosten 5, med adress Hägerstensvägen 195 och 197 i Hägersten, har en areal på 234 kvm och bebyggdes 1937. Värdeår är 1985, om- eller tillbyggnadsår 2002. Byggnaden har tre våningar och källare. Total boarea är 582 kvm fördelat på 11 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. I byggnaden finns också två lokaler på 15 kvm, varav den ena hyrs ut och den andra nyttjas av föreningen.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Senaste energideklaration utfördes hösten 2018.

Styrelsen har sedan 18 juni 2024 haft följande sammansättning: Mirjam Halldén (ordförande), Marcus Söderberg (sekreterare), Kjell Eriksson (kassör), Christina Geisewall och Anders Ljungberg. Suppleanter är Lisa Sigebrand och Alma Augustsson. Revisor är Christer Ståhl. Valberedningen består av Emil Hasselqvist Lindmark. Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden och därutöver löpande avstämmningar.

Styrelsen sköter den ekonomiska förvaltningen men köper in bokföring och redovisning. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, med tillhörande service.

Lägenheterna är anslutna till både kabelnätet (Tele2/ComHem) och fibernätet, och de boende får själva bestämma leverantör av tv och internet. Några fria tv-kanaler ingår via kabelnätet.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	719 757	714 295	654 312	654 312
Resultat efter finansiella poster	-122 280	7 540	-100 962	-72 694
Soliditet	22,0%	23,8%	23,4%	24,3%
Resultat exklusive avskrivningar	16 745	144 465	33 863	62 131
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	795	789	723	723
Skuldsättning per kvm	3 908	3 996	4 083	4 170
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	3 973	4 062	4 151	4 240
Sparande per kvm	18	158	37	68
Räntekänslighet	5,00%	5,15%	5,74%	5,87%
Energikostnad per kvm bostadsrätt	284	253	246	246
Årsavgifternas andel av totala intäkter	99,5%	99,5%	99,5%	99,5%

Energikostnad: I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten för lägenheter och lokaler.

Upplysning vid förlust

Styrelsen strävar efter att ha årsavgifter som långsiktigt täcker drift och underhåll. På grund av bokföringsreglerna för avskrivningar blir *Årets resultat* i regel negativt. Se nyckeltalet *Resultat exklusive avskrivningar* i *Flerårsöversikt* för jämförelse.

Resultat exklusive avskrivningar 2024 blev positivt trots betydligt högre låneränta och högre driftskostnader. Detta berodde dels på höjda årsavgifter 2023 och relativt små åtaganden gällande reparation och underhåll under året, dels på att den högre räntan började gälla först i mitten av april.

I föreningens underhållsplan från 2019 finns åtgärder för sammanlagt 2,1 miljoner kronor specificerade fram till och med 2029, varav merparten i slutet av perioden. Nya lån krävs för delar av det planerade underhållet, och möjligen kan vissa åtgärder skjutas fram.

Ökad belåning, fortsatt hög ränta och ökande driftskostnader innebär att årsavgifterna behöver korrigeras uppåt framöver.

Upe

Förändringar i eget kapital

2024	Insatser	Upplåtelse -avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 142 700	2 624 000	1 337 000	-3 906 023	7 540	1 205 217
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:						
Reservering fond för yttre underhåll			200 000	-200 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				7 540	-7 540	
Årets resultat (förlust)					-122 280	-122 280
Belopp vid årets utgång	1 142 700	2 624 000	1 537 000	-4 098 483	-122 280	1 082 937

Förändringar i eget kapital har modifierats för ökad tydlighet och skiljer sig från bokföringen 2024.
Se not 7.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	kr	-4 098 483
Årets resultat (förlust)	kr	-122 280

Totalt	kr	-4 220 763

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	kr	200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	kr	0
Balanseras i ny räkning	kr	-4 420 763

Totalt	kr	-4 220 763

U/e

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Rörelseintäkter mm.			
Nettoomsättning	1	719 757	714 295
Summa rörelseintäkter mm.		<u>719 757</u>	<u>714 295</u>
Rörelsekostnader			
Kostnader för drift och underhåll	2	-510 386	-426 915
Övriga externa kostnader	3	-70 580	-109 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 025	-136 925
Summa rörelsekostnader		<u>-719 992</u>	<u>-673 552</u>
Rörelseresultat		-235	40 743
Finansiella poster			
Ränteintäkter		53	49
Räntekostnader		-122 098	-33 252
Summa finansiella poster		<u>-122 045</u>	<u>-33 203</u>
Resultat efter finansiella poster		-122 280	7 540
Årets resultat		<u><u>-122 280</u></u>	<u><u>7 540</u></u>

WBE

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4	4 311 474	4 446 299
Byggnader och mark	5	35 674	39 874
Maskiner		4 347 148	4 486 173
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 347 148	4 486 173
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>		3 332	0
Hyses- och avgiftsfordringar		2 995	2 929
Övriga fordringar	6	16 173	15 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 500	18 437
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		549 877	555 792
<i>Kassa och bank</i>		549 877	555 792
Kassa och bank			
<i>Summa kassa och bank</i>		572 377	574 229
Summa omsättningstillgångar		4 919 525	5 060 402
SUMMA TILLGÅNGAR			

WJB

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>		3 766 700	3 766 700
Insatser och upplåtelseavgifter	7	1 537 000	937 000
Fond för yttre underhåll		5 303 700	4 703 700
<i>Summa bundet eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>	7	-4 098 483	-3 506 023
Balanserat resultat		-122 280	7 540
Årets resultat		-4 220 763	-3 498 483
<i>Summa fritt eget kapital</i>			
		1 082 937	1 205 217
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder	8	0	0
Långfristiga skulder till kreditinstitut		0	0
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder	8	3 580 000	3 660 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	97 954	56 372
Leverantörsskulder		7 685	2 561
Skatteskulder	10	150 949	136 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
		3 836 588	3 855 185
Summa kortfristiga skulder			
		4 919 525	5 060 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

WTE

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	725 538	699 753
Utbetalningar till leverantörer och Skatteverket	-555 802	-508 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 736	190 821
före betalda räntor	53	49
Erhållen ränta	-95 704	-33 392
Erlagd ränta	74 085	157 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av maskiner och inventarier	0	-41 974
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-41 974
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-80 000
Årets kassaflöde	-5 915	35 504
Likvida medel vid årets början	555 792	520 288
Likvida medel vid årets slut	549 877	555 792

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod, och visar hur föreningens likvida medel påverkats av årets in- och utbetalningar. Likvida medel är i föreningens fall detsamma som behållningen på föreningens bankkonto.
Under året har föreningens lån förfallit och ersatts av nya lån. Detta visas inte i Kassaflödesanalysen.

WSE

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. För nya regler har BFNAR 2023:1 (Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning) anlitats.

Belopp anges i kronor.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner	10 år

I Byggnader ingår kostnader för anslutning till fjärrvärme.

Flerårsöversikt

Enheten är kronor eller procent. Ett antal obligatoriska nyckeltal har för nyligen lagts till i BFNAR 2016:10.

Några definitioner:

Räntekänslighet är hur mycket årsavgifterna behöver höjas för att täcka en räntehöjning på 1%.
Sparande per kvm är justerat resultat dividerat med totalyta. Justerat resultat är årets resultat sedan avskrivningar, planerat underhåll samt kostnader och intäkter utanför verksamheten räknats bort.
Energikostnad är föreningens kostnad för el, uppvärmning och vatten.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	3 396	3 370
Årsavgifter	716 352	710 925
Övriga intäktskorrigeringar	9	0
Summa nettoomsättning	719 757	714 295

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten för lägenheter och lokaler.

100 E

Not 2 Kostnader för drift och underhåll

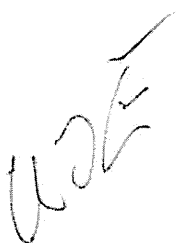
	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighet	-360	-8 324
Entreprenadkostnad	-22 426	-18 840
Städning	-19 146	-18 674
Funktionskontroll fjärrvärme	-77 742	-49 258
Reparationer	-18 563	-4 060
Underhåll	-2 732	-2 219
Övrigt		
Drift	-38 730	-33 215
El	-161 809	-146 293
Fjärrvärme	-59 921	-51 845
Vatten	-39 861	-30 802
Avfall	-11 598	-9 079
Grovsopor	-23 237	-21 058
Fastighetsförsäkring	-5 271	-4 955
Kabel-TV	-28 990	-28 293
Fastighetsskatt	-510 386	-426 915
Summa driftskostnader		

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Bokföringstjänster	-38 920	-36 480
Bankkostnader	-2 571	-3 657
Medlemsavgifter	-7 383	-7 447
Övriga externa kostnader	-21 707	-62 128
Summa övriga externa kostnader	-70 580	-109 712

Av Övriga externa kostnader 2024 är brandskydd 11 100 kr.

Av Övriga externa kostnader 2023 är utredning skadedjur 27 924 kr samt brandskydd 18 873 kr.



Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ingående anskaffningsvärden	7 412 449	7 412 449
Inköp		
Korrigerering		
Utgående anskaffningsvärden	7 412 449	7 412 449
Ingående avskrivningar	-2 966 150	-2 831 325
Årets avskrivningar	-134 825	-134 825
Utgående avskrivningar	-3 100 975	-2 966 150
Redovisat värde	4 311 474	4 446 299
Mark ingår i redovisat värde med	671 192	671 192

Not 5 Maskiner

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Maskiner</i>		
Ingående anskaffningsvärden	41 974	0
Årets anförskaffningar	0	41 974
Utgående anskaffningsvärden	41 974	41 974
Ingående avskrivningar	-2 100	0
Årets avskrivningar	-4 200	-2 100
Utgående avskrivningar	-6 300	-2 100
Redovisat värde	35 674	39 874

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Kabel-tv	1 337	1 308
Funktionskontroll fjärrvärme	14 836	14 200
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 173	15 508

WTE

Not 7 Modifiering av Förändringar i eget kapital och Balansräkning

Vid föreningsstämma behandlas föregående räkenskapsår, vilket inkluderar föregående föreningsstämmas beslut om förändringar i Fond för yttre underhåll och Balanserat resultat.

På grund av pandemin kunde föreningsstämman 2020 inte genomföras förrän 2021, och först föreningsstämman 2024 kunde genomföras under rätt år. Vissa år under perioden saknar därmed beslut om Fond för yttre underhåll och Balanserat resultat, medan andra år har fler än ett stämmobeslut. Då Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) saknar stöd för denna situation har styrelsen har valt att göra på följande sätt:

Balansräkning följer bokföringen, med skillnaden att *Balanserat resultat* också inkluderar bokföringsposten *Föregående års resultat*. Observera att 2024 bokfördes tre års reserveringar till *Yttre fond*, sammanlagt 600.000 kr, vilket påverkar *Balanserat resultat* med motsvarande belopp.

Förändringar i eget kapital presenteras som om samtliga föreningsstämmor hållits rätt år. *Belopp vid årets ingång* har korrigerats och inkluderar föregående stämmas beslut om *Fond för yttre underhåll* och *Balanserat resultat*, trots att stämman hölls våren 2024. Styrelsen menar att det på detta sätt blir lättare att följa årsredovisningarna från år till år.

För fullständighets skull visas nedan *Förändringar i eget kapital* enligt bokföringen 2024. Tabellen har behövt kompletterats med kolumnen *Resultat föregående år*:

Förändringar i eget kapital

2024	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Resultat föregående år	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 142 700	2 624 000	937 000	-3 332 367	-173 657	7 540	1 205 217
Föregående års resultat					7 540	-7 540	
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:							
Reservering fond för yttre underhåll			600 000	-600 000			
Anspråktagande av fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning				-166 117	166 117		
Årets resultat (förlust)						-122 280	-122 280
Belopp vid årets utgång	1 142 700	2 624 000	1 537 000	-4 098 483	0	-122 280	1 082 937

WKE

Not 8 Lån och ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	6 054 000	6 054 000
Fastighetsinteckning	6 054 000	6 054 000

Föreningens båda fastighetslån förfaller till betalning i april 2025. De redovisas därför i sin helhet under Kortfristiga skulder. Låneräntan är 4,34%.

Not 9 Leverantörsskulder

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
	-1 628	
Städning	-3 444	-3 085
El	-18 929	-18 331
Fjärrvärme	-920	-1 750
Grovsopor	-16 239	-3 717
Bokföring och redovisning	-56 794	-29 489
Övrigt	-97 954	-56 372
Summa leverantörsskulder		

UVE

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

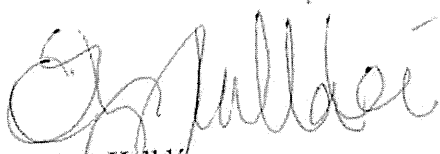
2024-01-01 2023-01-01
-2024-12-31 -2023-12-31

	-1 052	
Städning	-3 251	-1 414
El	-21 179	-22 143
Fjärrvärme	-12 722	-10 220
Vatten	-8 859	-6 845
Avfall		-438
Grovsopor	-15 000	-15 000
Uppskattad bokföring och årsredovisning	-32 800	-6 406
Upplupna räntekostnader	-55 855	-50 074
Förutbetalda årsavgifter och hyror	-231	-23 712
Övrigt		
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-150 949	-136 252

Faktura saknas för Städning december 2024, och beloppet är en uppskattning.
Under Övrigt 2023 ingår kostnader för brandskydd med 22 173 kr.

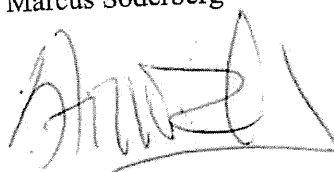
Stockholm den

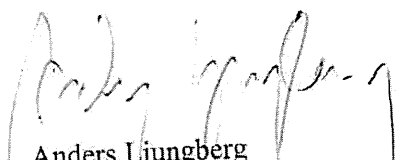
12/5-2025


Mirjam Hallden


Marcus Söderberg


Kjell Eriksson

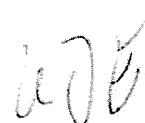

Christina Geisewall


Anders Ljungberg

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

7/5-25


Christer Ståhl



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ränseln och färdkosten.

Organisationsnummer 716428-0344

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ränsel och Färdkosten för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som har hand om räkenskapshandlingar och förvaltning och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7:e Maj 2025



Christer Ståhl
Revisor