

Bostadsrättsföreningen

Räven 20

Org.nr: 716447-6330

Årsredovisning 2024

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

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råven 20, organisationsnummer 716447-6330, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Lidingö kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987.

Ekonomisk plan registrerades år 2006.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018.

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är medlem i Fastighetsägarna.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Henrik Fröjd
Ledamot	Per-Ole Westerberg
Ledamot	Charlotte Styren
Ledamot	Anna Brismar
Ledamot	Kristoffer Lars Ingvar Höök
Suppleant	Torsten Dahlin
Suppleant	Christofer Olofsson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Leif Hermansson All In Accounting
---------	--------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Annika Jansson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Tekniskt förvaltning
Städning

Leverantör

allabrf.se
Kraft Lidingö AB
Finesskompaniet i Sthlm AB

Information om fastigheten

Föreningens fastighet, Råven 2 i Lidingö Stad, Lidingö församling förvärvades 2006-09-01. Fastigheten består av ett flerbostadshus med vidhängande garagebyggnad på adress Källängsvägen 34. Fastigheten byggdes 1959 och har värdeår 1959.

Den totala Byggnadsytan uppgår till 3 173 kvm, varav 2 947 kvm utgör lägenhetsyta och 226 kvm lokalyta.

I föreningen finns 3 parkeringsplatser med möjlighet att ladda elfordon och ett mopedförråd, samt 11 garageplatser med uttag för laddning. I dagsläget är det kö till både p-plats och garaplats. För laddning av elbil finns även en gemensam laddplats.

Lägenhetsförteckning enligt originalritning och där en lokal byggts om till lägenhet.

2 st 1 rum och kök/kokvrå

1 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

17 st 4 rum och kök

8 st 5 rum och kök

Samtliga 36 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens gemensamhetsytor består av tvättstuga, bastu, gym, föreningslokal på våning 10 samt trädgårdsförråd och cykelgarage.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1959

Totalyta (m²):

3 173

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	2
2 rok	1
3 rok	8
4 rok	17
5 rok	8
Summa	36

Totalt antal bostadslägenheter:

36

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2014

Ny underhållsplan registrerades i början av 2025.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining	2011	
Undercentral	2012	
Garageportar/dränering	2012	
Nya P-platser	2013	
Fönster föreningslokal	2014	
Nya armaturer	2014	
OVK	2014	
Nytt golv i pannrum	2015	
Nytt räcke garageplan	2015	
Träningslokal	2016	
Ventilation	2016	
Inredning föreningslokal	2017	
Ytrenoivering bastulokal	2017	
Rensning av ventilation	2018	
Färdigställd föreningslokal	2019	
Byte av fönster	2019	
Ny el och armaturer	2020	
Takrenoivering	2020	
Nya värmemaggregat garage	2020	
OVK	2021	
Energideklaration	2021	
Reparation vattenskada	2021	
Ny hiss	2022	
Bastu färdigställd	2022	
Byte av samtliga termostater	2022	
Laddplatser	2022	
Ytrenoivering tvättstuga	2023	
Renovering entregolv	2023	
Nya branddörrar entré	2024	
Nödbelysning i trapphuset	2024	

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi. Det tekniska underhållet i fastigheten och fastighetsförbättringar har varit omfattande efter övertagandet och summerar till ca 5 tkr per kvadratmeter lägenhetsyta. Detta har finansierats med löpande kassaflöden och lägenhetsförsäljningar till den grad att föreningen också kunnat dra ned sina skulder något. Underhållsplanen pekar på ett motsvarande underhållsbehov, d v s 5 tkr per m² för den kommande 30 årsperioden. Det motsvarar ca 200 kr per kvadratmeter och år, vilket också är den nivå som avgifterna långsiktigt anpassas efter.

Nuvarande och tidigare styrelser har arbetat aktivt med att binda låneräntorna. Dock är situationen sådan idag att vi ligger med en majoritet av lånen med rörlig ränta från och med mitten av 2025. Vid årsskiftet var drygt 40% av stocken avtalad med rörlig ränta då förfallen på tidigare bundna lån skedde i det höga ränteläget som rått i ett par år. Vid årets slut var totala låneskulden knappt 14 Mkr eller knappt 5 tkr per kvadratmeter lägenhetsyta. Styrelsen strävar efter att binda lån i ett fördelaktigare ränteläge samt sprida förfallen över tiden.

Kommande energiinvesteringar är helt avhängiga vilken återbetalningstid som är rimlig, liksom hur mycket föreningens underliggande kassaflöde kan påverkas i positiv riktning. Nuvarande priser på energi och räntor har skapat en osäkerhet i dessa kalkyler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året visade lägre aktivitet än de närmast föregående. Dock har en hel del planering för framtiden gjorts, dels i form av analys och förberedelse för en ny elledning in i fastigheten. Vidare arbetar styrelsen med att ta fram analyser och arbeten rörande våra vattenledningar. På rekommendation av vår förvaltare planerar vi att genomföra en renovering av stammarna i entréplanet. Det sker sannolikt under 2025.

I övrigt präglades året av säkerhet och hygien. Entréplanet fick nya branddörrar, vilka också har en estetisk aspekt. Vidare installerades nödbelysning i vårt trapphus i händelse av generellt strömavbrott, vilket har hänt på Lidingö de senaste åren, dock med Näset som förskonat område. Ett besök av råttor sanerades framgångsrikt och utan kostnad för föreningen.

Under året skrev föreningen avtal om ett gemensamt bredband/Internet med Telenor, vilket numer ingår i avgiften för anslutna lägenheter. Detta ersätter också nuvarande avtal för fastigheten liksom för fastighetens gemensamma anslutningar. Det är dock uppsägningstid för dessa varför föreningen får bära viss extrakostnad under en tid.

Vi noterar att vår leverantör av fjärrvärme höjt priserna med sammantaget mer än 20 procent de senaste två åren (8 procent för 2023 och 12 procent för 2024). En förändring av prisstrukturen har aviserats för 2025. Styrelsen har som mål att hålla det fria kassaflödet före investeringar och reparation/underhåll på minst 600 tkr. Med dyrare uppvärmning och andra kostnader så kom vi något under den nivån för 2024. Det redovisade resultatet landade på -376 tkr och det kalkylmässiga kassaflödet (vinst/förlust med återlagda avskrivningar) på plus 122 tkr. Resultatet var egentligen bättre då en del av årets intäkter bokfördes redan 2023. Justerat för detta låg vårt bruttokassaflöde (med återlagda reparations- och investeringskostnader) på 608 tkr, vilket med knapp marginal uppfyller föreningens mål.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Budgeten för investeringar och underhåll under 2025 uppgår till 750 tkr. Där ingår stamrening av rörsystemet i bottenplanet till följd av uppkomna läckage. Häri ingår också åtgärd av en pågående vattenläcka. I tillägg kommer föreningen att investera i en ny inkommande elledning. Detta är en förberedelse för eventuella energiförbättringar vilka inte budgeterats.

Styrelsen arbetar efter en långsiktig policy att indexera avgifterna. För 2025 innebär det en höjning på två procent, vilket blir tredje året i rad. Detta för att parera för ökade räntekostnader. Denna höjning har dock hittills ej kunnat kompensera för ökade energikostnader, något som är föremål för vidare analys.

Under 2025 registreras en ny underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt i tiden. Framtagandet har skett i Styrelsens regi.

Medlemsinformation

51 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelse skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 51

51 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1432 kr. Pantsättningsavgift till köparen uppgår till 588 kr

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 065	2 177	2 012	2 073
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 376	- 493	- 2 199	- 143
Soliditet ¹ , %	77	77	77	75
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	636	621	603	
Skuldsättning / kvm	4 392	4 392	4 392	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 729	4 729	4 729	
Sparande / kvm	73	2	-535	
Räntekänslighet	7.4	7.6	8	
Energikostnad / kvm	181	164	159	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	76	88	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Definitioner

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen. Räntekänslighet definieras som krav på ökning av årsavgifterna som följer av en räntehöjning på 1%. Snittränta definieras som genomsnittlig räntesats på låneskulden per balansdagen. Energikostnad definieras som den totala energikostnaden för uppvärmning, el och vatten inklusive vidaredebiterade kostnader. Sparande definieras som justerat resultat vilket utgörs av summan av årets resultat, avskrivningar och kostnader för planerat underhåll. Årsavgift inkluderar även det som debiteras medlemmarna för täckande av kostnader baserade på individuell mätning av förbrukning för el och varmvatten.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 174 988	8 844 172	134 637	- 8 322 695	- 493 105	49 337 997
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 493 105	493 105	0
Årets resultat					- 376 087	- 376 087
Belopp vid årets utgång	49 174 988	8 844 172	134 637	- 8 815 800	- 376 087	48 961 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 815 800
Årets resultat	- 376 087
Totalt	- 9 191 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 99 500
Balanseras i ny räkning	- 9 092 387
Totalt	- 9 191 887

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 065 158	2 177 304
Övriga rörelseintäkter		0	220 084
Summa rörelseintäkter		2 065 158	2 397 388
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 436 987	-1 887 177
Administration och förvaltning	4	-147 425	-117 115
Personalkostnader	5	-112 011	-114 992
Avskrivningar		-498 017	-500 152
Summa rörelsekostnader		-2 194 440	-2 619 436
RÖRELSERESULTAT		-129 282	-222 048
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	30 340	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 145	-271 057
Summa finansiella poster		-246 805	-271 057
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-376 087	-493 105
RESULTAT FÖRE SKATT		-376 087	-493 105
ÅRETS RESULTAT		-376 087	-493 105

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	61 591 613	62 039 876
Inventarier, verktyg och installationer	8	401 297	451 051
Summa materiella anläggningstillgångar		61 992 910	62 490 927
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 992 910	62 490 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	120 751	100 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 843	20 337
Kundfordringar		493 895	459 754
Summa kortfristiga fordringar		626 489	580 773
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 121 213	1 025 064
Summa kassa och bank		1 121 213	1 025 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 747 702	1 605 837
SUMMA TILLGÅNGAR		63 740 612	64 096 764

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		58 019 160	58 019 160
Fond för yttre underhåll		134 637	134 637
Summa bundet eget kapital		58 153 797	58 153 797
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 815 800	-8 322 695
Årets resultat		-376 087	-493 105
Summa fritt eget kapital		-9 191 887	-8 815 800
SUMMA EGET KAPITAL		48 961 910	49 337 997
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 000 000	7 880 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	7 880 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 000 000	7 880 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 936 000	6 056 000
Leverantörsskulder		122 092	119 515
Skatteskulder		5 438	7 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		715 173	696 053
Summa kortfristiga skulder		10 778 703	6 878 767
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 778 703	6 878 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 740 613	64 096 764

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-129 281	-222 048
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	498 017	500 152
Summa	368 736	278 104
Erhållen ränta	30 340	0
Erlagd ränta	-277 145	-271 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	121 930	7 047
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-45 716	-143 891
Minskning av rörelseskulder	35 810	-39 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112 024	-176 159
Årets kassaflöde	112 024	-176 159
Likvida medel vid årets början	1 025 064	1 239 716
Likvida medel vid årets slut	1 121 214	1 025 064

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	50-100 år
Fastighetsförbättringar	25-100 år
Maskiner och inventarier	10-20 år
Installationer	20 år
Markanläggningar	50 år
Laddstolpar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 875 515	1 831 509
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	166 800	162 600
Laddplatser	0	2 472
Övriga hyresintäkter	3 000	169 344
	169 800	334 416
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 563	5 303
Gästlägenhet	0	1 200
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	13 984	500
Övriga intäkter	295	4 376
	19 843	11 379
Totalt nettoomsättning	2 065 158	2 177 304

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	75 613	77 362
Uppvärmning	423 083	368 869
Vatten och avlopp	77 015	74 133
Sophämtning	74 116	64 455
	649 827	584 819
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	4 035	0
Brandskydd	10 944	10 625
Övrig funktionell anläggningsservice	21 570	32 780
	36 549	43 405
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	80 739	92 435
Fastighetsstäd	92 319	92 379
Trädgårdsskötsel	12 633	7 361
Snöröjning/sandning	22 000	43 334
Övriga köpta tjänster	3 098	0
	210 788	235 509
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	31 800	27 273
Övriga driftkostnader		
Försäkring	33 881	25 950
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 800	71 482
	107 681	97 432
Reparationer		
Reparationer	300 843	124 902
Underhåll		
Underhåll	99 500	773 837
Totalt operativ drift och underhåll	1 436 987	1 887 177

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	6 930
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	66 958	54 729
Extra ekonomisk förvaltning	25 586	6 338
	92 543	61 066
Revision		
Revisionsarvode	13 500	12 875
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	5 954	5 519
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	6 713	3 465
Konsultarvode	0	8 500
Bankkostnader	4 238	4 805
Övriga kostnader	18 796	13 955
	29 747	30 725
Totalt administration och förvaltning	147 425	117 115

Not 5. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	87 502	87 500
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	24 509	27 492
Totalt personalkostnader	112 011	114 992

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	30 340	0
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 340	0

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	69 048 426	69 048 426
Utgående anskaffningsvärden	69 048 426	69 048 426
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 008 550	- 6 560 287
Årets avskrivningar	- 448 263	- 448 263
Utgående avskrivningar	-7 456 813	-7 008 550
Utgående redovisat värde	61 591 613	62 039 876
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 124 000	35 124 000
Taxeringsvärde mark	36 388 000	36 388 000
	71 512 000	71 512 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 005 581	1 005 581
Utgående anskaffningsvärden	1 005 581	1 005 581
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 554 530	- 502 641
Årets avskrivningar	- 49 754	- 51 889
Utgående avskrivningar	- 604 284	- 554 530
Utgående redovisat värde	401 297	451 051

Not 9. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	100	100
Övriga kortfristiga fordringar	0	14 782
Fordringar ABRF	120 651	85 800
Summa	120 751	100 682

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	4,050 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2025-04-01	3,140 %	4 056 000	4 056 000
Stadshypotek	2025-06-30	1,080 %	3 880 000	3 880 000
Stadshypotek	2026-06-30	1,120 %	4 000 000	4 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			13 936 000	13 936 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 936 000	-6 056 000
			4 000 000	7 880 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Budgeten för investeringar och underhåll under 2025 uppgår till 750 tkr. Där ingår stamrening av rörsystemet i bottenplanet till följd av uppkomna läckage. Häri ingår också åtgärd av en pågående vattenläcka. I tillägg kommer föreningen att investera i en ny inkommande elledning. Detta är en förberedelse för eventuella energiförbättringar vilka inte budgeterats.

Styrelsen arbetar efter en långsiktig policy att indexera avgifterna. För 2025 innebär det en höjning på två procent, vilket blir tredje året i rad. Detta för att parera för ökade räntekostnader. Denna höjning har dock hittills ej kunnat kompensera för ökade energikostnader, något som är föremål för vidare analys.

Under 2025 registreras en ny underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt i tiden. Framtagandet har skett i Styrelsens regi.

Underskrifter

Lidingö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Henrik Fröjd

Per-Ole Westerberg

Charlotte Styren

Anna Brismar

Kristoffer Lars Ingvar Höök

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

All In Accounting
Leif Hermansson