

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vitklövern Eds Allé

769639-0371

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vitklövern Eds Allé får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Ordinarie styrelseledamöter

Andres Munoz Alarcon	Ordförande
Niklas Alneborn	Ledamot
Mischa Danofsky	Ledamot
Linnéa Westin	Ledamot
Anna Margareta Bergelin	Suppleant

Ordinarie revisor

Isak Olofsson
Auktoriserad revisor

Fastigheten

Fastigheten består av totalt 28 st lägenheter om totalt 2 882 kvm samt 28 st parkeringsplatser. Dessa är fördelade på 21st 4 rok á 94 kvm, 5st 5 rok á 124 kvm och 2st 6 rok á 144 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktning genomfördes under året, i enlighet med byggprojektets planerade uppföljning. Eventuella åtgärder från garantibesiktningen kommer att hanteras enligt entreprenörens garantivillkor.

Beslut om avgiftshöjning från 2025 togs av styrelsen, som en del av den ekonomiska planen för att säkerställa föreningens långsiktiga hållbarhet och finansiering av framtida underhåll.

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen Vitklövern Eds Allé, org.nr 769639-0371, ägs till 100% av dess medlemmar. Föreningen innehar marken med äganderätt och har ingen del i någon samfällighet.

Antal medlemmar vid årets ingång: 47 stycken

Antal medlemmar vid årets utgång: 46 stycken

Under året har 2 medlemmar tillträtt och 2 frånträtt

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2020/21 (16 mån)
Nettoomsättning	2 108	2 065	114	0
Resultat efter finansiella poster	-1 789	-2 064	-651	-267
Eget kapital	100 077	101 799	103 864	283
Balansomslutning	136 072	138 576	140 321	75 084
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	731	717	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 257	12 481	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 257	12 481	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	147	51	0	0
Räntekänslighet (%)	16,8	17,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	130	153	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70,4	71,2	0,0	0,0

Det är nya regler för flerårsöversikten 2023, Därför visas dom nya nyckeltalen bara för detta år och framåt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 675 000	115 280	73 232	-2 064 442	101 799 070
Disposition av föregående års resultat:			-2 064 442	2 064 442	0
Avsättning yttre fond		115 280	-115 280		0
Årets resultat				-1 721 906	-1 721 906
Belopp vid årets utgång	103 675 000	230 560	-2 106 490	-1 721 906	100 077 164

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 106 490
årets förlust	-1 721 906
	-3 828 396
behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	115 280
i ny räkning överföres	-3 943 676
	-3 828 396

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		2 107 511	2 065 355
Övriga intäkter	2	887 871	835 824
Summa rörelsens intäkter		2 995 382	2 901 179
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-626 890	-714 275
Reparationer	4	-116 730	-81 815
Övriga kostnader	5	-141 884	-136 592
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 212 149	-2 212 149
Summa rörelsens kostnader		-3 097 653	-3 144 831
Rörelseresultat		-102 271	-243 652
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 686 778	-1 820 790
Summa finansiella poster		-1 686 778	-1 820 790
Resultat efter finansiella poster		-1 789 049	-2 064 442
Resultat före skatt		-1 789 049	-2 064 442
Årets resultat		-1 721 906	-2 064 442
Ej bokfört resultat		-67 143	0

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	135 175 702	137 387 851
Summa materiella anläggningstillgångar		135 175 702	137 387 851
Summa anläggningstillgångar		135 175 702	137 387 851
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		376 215	380 567
Övriga fordringar		15	572 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		390 811	125 144
Summa kortfristiga fordringar		767 041	1 078 338
<i>Kassa och bank</i>		129 405	110 036
Summa omsättningstillgångar		896 446	1 188 374
SUMMA TILLGÅNGAR		136 072 148	138 576 225

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 675 000	103 675 000
Fond för yttre underhåll	7	230 560	115 280
Summa bundet eget kapital		103 905 560	103 790 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 106 490	73 232
Årets resultat		-1 721 906	-2 064 442
Summa fritt eget kapital		-3 828 396	-1 991 210
Summa eget kapital		100 077 164	101 799 070
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	11 608 049	11 925 965
Summa långfristiga skulder		11 608 049	11 925 965
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	23 716 453	24 044 703
Leverantörsskulder		104 259	40 561
Övriga skulder		0	105 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		633 366	660 742
Summa kortfristiga skulder		24 454 078	24 851 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 139 291	138 576 225
Ej bokfört resultat		-67 143	0

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-102 271	-243 652
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 212 149	2 212 149
Erlagd ränta		-1 686 778	-1 820 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		423 100	147 707
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 352	-187 110
Förändring av kortfristiga fordringar		306 944	-506 155
Förändring av leverantörsskulder		63 698	37 005
Förändring av kortfristiga skulder		-132 559	336 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten		665 535	-171 798
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-646 167	-54 331
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-646 167	-54 331
Årets kassaflöde		19 368	-226 129
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		110 036	336 165
Likvida medel vid årets slut		129 404	110 036

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

15-100 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Övriga intäkter

	2024	2023
Pant och överlåtelseavgifter	1 433	3 675
Erhållna offentliga stöd m.m.	0	17 720
Räntekompensation	867 330	839 117
Övriga ersättningar och intäkter	19 108	10 752
	887 871	871 264

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	262 086	342 905
Avfallshantering	61 540	35 810
Vatten & avlopp	111 701	94 561
Fastighetsskötsel	60 636	107 411
Hiss	14 595	15 811
Städning	22 437	3 250
Kabel-TV och Internet	10 104	9 760
Matthyra	15 431	13 619
Snöröjning	6 250	40 625
Fastighetsförsäkring	54 192	50 522
Förbrukningsmaterial	7 918	0
	626 890	714 274

Not 4 Reparationer och underhåll

	2024	2023
Reparation och underhåll av fastighet	26 340	54 738
Underhåll värme	40 573	5 918
Underhåll fastighet	0	21 159
Underhåll hiss	9 067	0
Underhåll gård	40 750	0
	116 730	81 815

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Postbefordran	0	37
Självrisker vid skada	0	44 520
Ersättningar till revisor	75 641	42 500
Redovisningstjänster	42 896	39 376
IT-tjänster	2 775	4 275
Bankkostnader	1 741	1 555
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	5 768	4 329
Konsultarvoden	13 063	0
	141 884	136 592

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 600 000	139 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 600 000	139 600 000
Ingående avskrivningar	-2 212 149	0
Årets avskrivningar	-2 212 149	-2 212 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 424 298	-2 212 149
Utgående redovisat värde	135 175 702	137 387 851
Bokfört värde byggnader	98 148 345	100 360 494
Bokfört värde mark	37 027 357	37 027 357
	135 175 702	137 387 851

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stadgar	230 560	115 280
	230 560	115 280

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 35 324 502 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Samtliga lån förfaller inom 5 år.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller inom 5 år.		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 608 049	11 925 965
	11 608 049	11 925 965
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 716 453	24 044 703
	23 716 453	24 044 703

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 025 000	36 025 000
	36 025 000	36 025 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andres Munoz Alarcon
Ordförande

Mischa Danofsky
Ledamot

Linnéa Westin
Ledamot

Niklas Alneborn
Ledamot

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

Isak Olofsson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 004e9d31-34d4-4fb8-ba54-439d88daa4ee

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning 2024 Brf Vitklövern Eds Allé via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-05-28 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-05-28**.

Munoz Alarcon, Andres Manuel

styrelsen@brfvitklovern.se



BankID returnerade
personnamnet "Andres Manuel
Munoz Alarcon"

Signerat: 2025-05-28

Alneborn, Niklas Georg

niklasalneborn@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "NIKLAS
ALNEBORN"

Signerat: 2025-05-28

Westin, Sara Linnéa

linnea.westin@live.se



BankID returnerade
personnamnet "LINNÉA WESTIN"

Signerat: 2025-05-28

Danofsky, Mischa Andreas

mischa.danofsky@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Mischa Danofsky"

Signerat: 2025-05-28

Partanen Olofsson, Isak Emmanuel

isak.olofsson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "Isak Emmanuel
Partanen Olofsson"

Signerat: 2025-05-28

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.