

# Årsredovisning 2024

Brf Värmeln

769607-9446



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Värmeln

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2.
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5.
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 10.</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-24.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Värmeln 2	2008-06-18	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 3 618 kvm och 8 lokaler om 320 kvm. Byggnadernas totalyta är 4007 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Niclas Sabelström	Ordförande
Joakim Arnell	Vice Ordförande
Alexander Björk	Styrelseledamot
Åsa Andersson	Styrelseledamot
Bettina Sibelius	Styrelseledamot
Carl Erik Granström	Styrelseledamot
John Ahmed Seth	Styrelseledamot
Lovisa Kasström	Suppleant
Sebastian Gäll	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-14

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-18. Extra stämma förändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokolförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051.

### Utförda historiska underhåll

<b>2011</b>	● Fasad renovering
<b>2012</b>	● Byte ytterdörrar
<b>2015</b>	● Målning av trappuppgångar Målning trapphus
<b>2017</b>	● Nya säkringsboxar, bottendelar OVK
<b>2023</b>	● Spolning hängrännor OVK Byte cirkulationspump undercentral Brytskydd portar

### Planerade underhåll

<b>2024</b>	● Brandskyddstillsyn Besiktning åtgärder lekplats Underhåll stålstaket Målning reparation trästaket Spolning hängrännor Underhåll entréportar
<b>2025</b>	● Undercentral, byte pumpar, styrenheter Besiktning, åtgärder lekplats
<b>2026</b>	● Högtrycksvätt fasad Stamspolning
<b>2027</b>	● Underhåll balkonger Renovering ytskikt undercentralen el
<b>2028</b>	● Ommålning putsarbete etc. källarförråd Underhåll dörrar källarvåning

2029	● Underhåll trapphus OVK
2030	● Underhåll skyddsrum
2031	● Reparation, underhåll fönster utsida Stamspolning

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighets- markskötsel och förvaltning	Rubin Facilitesservice
Fjärrvärme och EL	Fortum
Försäkring	Protector
Kabel TV och bredband	Comhem, Bredbandsbolaget
Parkeringsövervakning	Q-park
Portlås och passersystem	Bysmeden lås AB
Rensning av cykelförvar	Rebicycle
Snöröjning	Rubin Facilitesservice
Sophämtning	Stockholm Stad
Trappstädning	Rubin Facilitesservice
Trädgårdsskötsel, vinterunderhåll	MVE mark & miljöteknik AB
Tvättsugeservice	Electrolux
Vatten	Stockholm Vatten

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10% och 2024-04-01 med 33%.

Avskrivningstakt som byggnaden har skrivits har inte varit skälig. Enligt praxis är 100-125 år för byggnader i K2 regelverket, avskrivningstakten för byggnaden har justerats från 400 år till 100 år vilket motsvarar 1% per år på anskaffningsvärdet.

Föreningen innehar marken via tomträtt och tomträdden har redovisats som äganderätt. I årets redovisning har rättigheten tomträtt bokförts om till byggnad. ligger redovisad som mark behöver bokas om till byggnadens värde. Konkret innebär det att tomträdden bokförts om från mark till byggnad. Det innebär att avskrivnings-underlaget för byggnaden blir 76 010 982 kr och skrivas av på 100 år.

Med ovanstående justeringar följer föreningen gällande praxis

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlätelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 150 993	3 218 635	3 096 493	3 045 607
Resultat efter fin. poster	-331 274	-506 785	-373 060	-649 407
Soliditet (%)	81	81	80	81
Yttre fond	5 537 284	4 478 311	3 419 980	2 245 887
Taxeringvärdet	123 484 000	123 484 000	123 484 000	88 424 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	958	706	687	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,5	74,8	77,7	76,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 338	4 338	4 481	4 338
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 800	3 800	3 925	3 880
Sparande per kvm totalyta, kr	213	29	35	-26
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	15	22	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	213	194	172	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	45	37	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	283	253	231	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	2,26	1,07	1,29
Räntekänslighet (%)	4,53	6,14	6,53	6,32

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhets.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer att ekonomi i föreningen är stark och kassaflöde från löpande verksamheten kommer bidra till kommande underhåll. Föreningen har ett sparande på +200 kr kvadratmeter per år och nyckeltalet är bra jämfört med många andra föreningar. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger föreningens negativa resultat med 926 501 kr = (1 145 214 avskrivningar + 112 560 underhåll) - 331 273 resultat.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
	2023-12-31	RESULTAT	
Insatser	72 589 441	-	-
Upplåtelseavgifter	1 899 845	-	-
Fond, yttre underhåll	4 478 311	-	1 058 973
Balanserat resultat	-11 336 466	-506 785	-1 058 973
Årets resultat	-506 785	506 785	-331 274
<b>Eget kapital</b>	<b>67 124 346</b>	<b>0</b>	<b>-331 274</b>
			<b>66 793 073</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad	-12 902 224
Årets resultat	-331 274
<b>Totalt</b>	<b>-13 233 497</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 174 093
Att från yttre fond i anspråk ta	-39 883
Balanseras i ny räkning	-14 367 707
	<b>-13 233 497</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 150 993	3 218 635
Övriga rörelseintäkter	3	28 082	93 251
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 179 075</b>	<b>3 311 886</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 635 186	-2 636 574
Övriga externa kostnader	9	-324 573	-237 370
Personalkostnader	10	23 165	-91 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 145 214	-509 112
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 081 808</b>	<b>-3 474 447</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>97 266</b>	<b>-162 562</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 691	5 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-436 231	-349 572
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-428 540</b>	<b>-344 223</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-331 274</b>	<b>-506 785</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-331 274</b>	<b>-506 785</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	12	80 672 538	81 807 768
Markanläggningar	13	144 146	153 254
Maskiner och inventarier	14	5 658	6 534
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 822 342</b>	<b>81 967 556</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		30 330	70 637
Övriga fordringar	15	1 717 815	942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	278 621	247 575
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 026 766</b>	<b>319 154</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	846 003	
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12</b>	<b>846 003</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>82 849 120</b>	<b>83 132 713</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		74 489 286	74 489 286
Fond för yttre underhåll		5 537 284	4 478 311
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>80 026 570</b>	<b>78 967 597</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 902 224	-11 336 466
Årets resultat		-331 274	-506 785
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 233 497</b>	<b>-11 843 251</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>66 793 073</b>	<b>67 124 346</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	7 806 915	7 806 915
Övriga långfristiga skulder		32 550	33 450
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 839 465</b>	<b>7 840 365</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 420 525	7 420 525
Leverantörsskulder		178 489	177 236
Skatteskulder		7 582	12 182
Övriga kortfristiga skulder		22 099	14 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	587 888	543 808
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 216 583</b>	<b>8 168 001</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 849 120</b>	<b>83 132 712</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	97 266	-162 562
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 145 214	509 112
	1 242 480	346 550
Erhållen ränta	7 691	5 349
Erlagd ränta	-446 744	-337 370
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>803 427</b>	<b>14 528</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 589	93 784
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 094	-145 891
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>855 933</b>	<b>-37 578</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-500 000
Depositioner	-900	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-900</b>	<b>-500 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>855 033</b>	<b>-537 578</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>846 003</b>	<b>1 383 581</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 701 035</b>	<b>846 003</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Värmeln har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	2025	2024
Byggnad	1 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	5 %	5 %
Markanläggningar	5 %	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttere underhåll

Reservering till föreningens fond för yttere underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttere underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter, bostäder	3 240 504	2 357 256
Hyresintäkter, bostäder	156 072	150 072
Hyresintäkter, lokaler	515 784	488 492
Hyresintäkter, p-platser	103 560	87 120
Kabel-TV/Bredband	121 680	121 680
Värme	4 872	4 872
Övriga intäkter	8 521	9 143
<b>Summa</b>	<b>4 150 993</b>	<b>3 218 635</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖELSEINTÄKTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Öres- och kronutjämning	-6	5
Elprisstöd	0	12 667
Övriga röelseintäkter	28 088	80 579
<b>Summa</b>	<b>28 082</b>	<b>93 251</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel	154 654	285 191
Övrigt	555	12 053
Besiktning och service	32 204	34 620
Trädgårdsarbete	70 939	46 415
Snöskottning	62 226	38 124
<b>Summa</b>	<b>320 578</b>	<b>416 403</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Reparationer	9 433	24 641
Tvättstuga	18 507	6 256
Trapphus/port/entr	2 994	4 993
Dörrar och lås/porttele	8 462	22 555
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 204
VA	75 112	0
Värme	36 701	0
Ventilation	2 340	62 986
El	12 124	0
Tak	0	2 939
Fönster	5 049	0
Försäkringsärende/vattenskada	6 841	6 612
<b>Summa</b>	<b>177 563</b>	<b>138 186</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	47 510
Trapphus/port/entré	2 070	0
Soprum/miljöanläggning	0	20 649
Dörrar och lås/porttele	7 654	23 700
VA	20 239	0
Ventilation	0	23 169
El	9 919	0
<b>Summa</b>	<b>39 883</b>	<b>115 028</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	54 014	58 240
Uppvärmning	853 993	775 802
Vatten	225 567	180 917
Sophämtning	78 084	74 294
<b>Summa</b>	<b>1 211 658</b>	<b>1 089 253</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	88 518	108 520
Övrigt	2 199	25 969
Tomträttsavgälder	544 700	495 600
Kabel-TV	17 545	16 538
Bredband	119 983	120 432
Fastighetsskatt	112 560	110 646
<b>Summa</b>	<b>885 505</b>	<b>877 705</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	58 119	85 448
Förbrukningsmaterial	15 469	2 768
Juridiska kostnader	128 764	28 609
Revisionsarvoden	28 615	29 578
Ekonomisk förvaltning	93 606	90 968
<b>Summa</b>	<b>324 573</b>	<b>237 370</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	1 500	62 000
Löner, arbetare	0	18 000
Sociala avgifter	-24 665	11 391
<b>Summa</b>	<b>-23 165</b>	<b>91 391</b>

Under 2024 har inga styrelsearvoden eller andra ersättningar utgått till styrelsen. Positiva utfallet för 2024 beror på tidigare års för stora gjorda reserveringar.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	436 228	349 572
Övriga räntekostnader	3	0
<b>Summa</b>	<b>436 231</b>	<b>349 572</b>

NOT 12, BYGGNAD

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	88 471 571	88 471 571
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>88 471 571</b>	<b>88 471 571</b>
 <b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 663 803	-6 164 675
Årets avskrivning	-1 135 230	-499 128
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 799 033</b>	<b>-6 663 803</b>
 <b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>81 807 768</b>	<b>81 807 768</b>
I utgående restvärde ingår mark med 2024 är marken omklassificerad till byggnad		26 412 802
 <b>Taxeringsvärde</b>		
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	<b>51 484 000</b>	<b>51 484 000</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>72 000 000</b>	<b>72 000 000</b>
<b>Summa</b>	<b>123 484 000</b>	<b>123 484 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	182 096	182 096
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>182 096</b>	<b>182 096</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-28 842	-19 734
Årets avskrivning	-9 108	-9 108
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-37 950</b>	<b>-28 842</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>144 146</b>	<b>153 254</b>

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	44 096	44 096
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 096</b>	<b>44 096</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-37 562	-36 686
Avskrivningar	-876	-876
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-38 438</b>	<b>-37 562</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>5 658</b>	<b>6 534</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 792	942
Nabo Klientmedelskonto	791 452	0
Borgo	909 571	0
<b>Summa</b>	<b>1 717 815</b>	<b>942</b>

Nabo Klientmedelskonto kr 564 413 och Borgo kr 239 767 redovisades år 2023 under kassa och bank. Klientmedelskonto och Borgo skall redovisas som en fordran

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 236	14 624
Försäkringspremier	29 560	29 398
Kabel-TV	4 471	4 402
Tomträtt	148 450	136 175
Bredband	30 108	30 108
Förvaltning	33 796	32 868
<b>Summa</b>	<b>278 621</b>	<b>247 575</b>

**NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD	SKULD
			2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	4,02 %	4 398 265	4 398 265
Stadshypotek	2025-03-03	3,52 %	3 208 650	3 208 650
Stadshypotek	2025-12-30	2,87 %	4 211 875	4 211 875
Stadshypotek	2026-06-01	4,02 %	3 408 650	3 408 650
<b>Summa</b>			<b>15 227 440</b>	<b>15 227 440</b>
Varav kortfristig del			7 420 525	7 420 525

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 227 440 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånens som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 835	33 398
El	5 250	5 689
Uppvärmning	114 517	118 630
Utgiftsräntor	23 028	33 541
Vatten	37 724	30 227
Beräknade uppl. sociala avifter	0	25 136
Förutbetalda avgifter/hyror	369 534	297 187
<b>Summa</b>	<b>587 888</b>	<b>543 808</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 587 586	28 587 586

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Bettina Sibelius  
Styrelseledamot

---

Carl Erik Granström  
Styrelseledamot

---

Joakim Arnell  
Vice Ordförande

---

John Ahmed Seth  
Styrelseledamot

---

Niclas Sabelström  
Ordförande

---

Åsa Andersson  
Styrelseledamot

---

Alexander Björk  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Kungsbron Revision AB  
Joakim Häll  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2025 10:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signerings · 04.04.2025 09:49

DOCUMENT ID:

ryG2f1zT61e

ENVELOPE ID:

BkxszJfaTJg-ryG2f1zT61e

DOCUMENT NAME:

Brf Värmeln, 769607-9446 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

## ⌚ Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ÅSA ANDERSSON amilou66@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 15:21 04.04.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.131.167
2. BETTINA SIBELIUS bettinasn@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 17:05 04.04.2025 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.58
3. Carl Erik Granström carl.grnstrm@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 17:44 04.04.2025 17:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.222
4. Joakim Arnell joakim.arnell@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2025 15:00 04.04.2025 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.98.164
5. Niclas Sabelström nicke@sabelstroms.se	Signed Authenticated	07.04.2025 11:06 04.04.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.207.14
6. John Ahmed Seth johnnysethy@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 11:18 07.04.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
7. ALEXANDER BJÖRK alexanderhallon@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 11:40 07.04.2025 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.93.75
8. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	13.04.2025 10:13 11.04.2025 07:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed