

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

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

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 innebär 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 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2024** ● Brandskyddstillsyn
Besiktning åtgärder lekplats
Underhåll stålstaket
Målning reparation trästaket
Spolning hängrännor
Underhåll entréportar
- 2025** ● Undercentral, byte pumpar, styrenheter
Besiktning, åtgärder lekplats
- 2026** ● Högtryckstvätt fasad
Stamspolning
- 2027** ● Underhåll balkonger
Renovering ytskikt undercentralen el
- 2028** ● 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 cykelförråd	Rebicycle
Snöröjning	Rubin Facilitesservice
Sophämtning	Stockholm Stad
Trappstädning	Rubin Facilitesservice
Trädgårdsskötsel, vinterunderhåll	MVE mark & miljöteknik AB
Tvättsgeservice	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 tomträtten 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 tomträtten 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 överlåtelse.

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
Taxeringsvärde	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 procentenhet.

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

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	72 589 441	-	-	72 589 441
Upplåtelseavgifter	1 899 845	-	-	1 899 845
Fond, yttre underhåll	4 478 311	-	1 058 973	5 537 284
Balanserat resultat	-11 336 466	-506 785	-1 058 973	-12 902 224
Årets resultat	-506 785	506 785	-331 274	-331 274
Eget kapital	67 124 346	0	-331 274	66 793 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Ansamlad	-12 902 224
Årets resultat	-331 274
Totalt	-13 233 497

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
	-13 233 497

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 150 993	3 218 635
Övriga rörelseintäkter	3	28 082	93 251
Summa rörelseintäkter		4 179 075	3 311 886
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-4 081 808	-3 474 447
RÖRELSERESULTAT		97 266	-162 562
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 691	5 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-436 231	-349 572
Summa finansiella poster		-428 540	-344 223
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-331 274	-506 785
ÅRETS RESULTAT		-331 274	-506 785

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12	80 672 538	81 807 768
Markanläggningar	13	144 146	153 254
Maskiner och inventarier	14	5 658	6 534
Summa materiella anläggningstillgångar		80 822 342	81 967 556
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 822 342	81 967 556
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 330	70 637
Övriga fordringar	15	1 717 815	942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	278 621	247 575
Summa kortfristiga fordringar		2 026 766	319 154
Kassa och bank			
Kassa och bank		12	846 003
Summa kassa och bank		12	846 003
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 026 778	1 165 157
SUMMA TILLGÅNGAR		82 849 120	83 132 713

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 489 286	74 489 286
Fond för yttre underhåll		5 537 284	4 478 311
Summa bundet eget kapital		80 026 570	78 967 597
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 902 224	-11 336 466
Årets resultat		-331 274	-506 785
Summa fritt eget kapital		-13 233 497	-11 843 251
SUMMA EGET KAPITAL		66 793 073	67 124 346
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 806 915	7 806 915
Övriga långfristiga skulder		32 550	33 450
Summa långfristiga skulder		7 839 465	7 840 365
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		8 216 583	8 168 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 849 120	83 132 712

Kassaflödesanalys

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

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 yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre 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

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

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-6	5
Elprisstöd	0	12 667
Övriga rörelseintäkter	28 088	80 579
Summa	28 082	93 251

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
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
Summa	320 578	416 403

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
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
Summa	177 563	138 186

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
Summa	39 883	115 028

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
Summa	1 211 658	1 089 253

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
Summa	885 505	877 705

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
Summa	324 573	237 370

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	1 500	62 000
Löner, arbetare	0	18 000
Sociala avgifter	-24 665	11 391
Summa	-23 165	91 391

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
Summa	436 231	349 572

NOT 12, BYGGNAD

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

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	182 096	182 096
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	182 096	182 096
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28 842	-19 734
Årets avskrivning	-9 108	-9 108
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 950	-28 842
Utgående restvärde enligt plan	144 146	153 254

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 096	44 096
Utgående anskaffningsvärde	44 096	44 096
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-37 562	-36 686
Avskrivningar	-876	-876
Utgående avskrivning	-38 438	-37 562
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 658	6 534

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 792	942
Nabo Klientmedelskonto	791 452	0
Borgo	909 571	0
Summa	1 717 815	942

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
Summa	278 621	247 575

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 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
Summa			15 227 440	15 227 440
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 lånen 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
Summa	587 888	543 808

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 signering · 04.04.2025 09:49

DOCUMENT ID:

ryG2f1zT61e

ENVELOPE ID:

BkxnzJfaTJg-ryG2f1zT61e

DOCUMENT NAME:

Brf VärmeIn, 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