

BRF Vårt Hem nr 6


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



BkxwKdgS1lg-r1e_YuxB1le

Årsredovisning för

Brf Vårt Hem nr 6

702002-5628

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Vårt Hem nr 6 får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Brf Vårt Hem nr 6 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen äger fastigheten Modellen 3 i Stockholm omfattande adresserna Karlbergsvägen 51 och 51A. På fastigheten finns två bostadshus byggda 1906. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten omfattar 37 lägenheter med bostadsrätt (2 473m²), samt två lokaler med hyresrätt (124m²)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar.

Föreningsstämma

Föreningsstämman hölls 2024-05-21. På stämman deltog 27 medlemmar representerande 24 lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har upphandling skett av ett komplett stambyte i gat- och gårdshus p.g.a. att vattenledningarna i båda husen konstaterats vara uttjänta. Stambytet i gathuset genomfördes under hösten 2024.

I syfte att bättre redovisa föreningens långsiktiga ekonomiska status har årsredovisningen från och med räkenskapsåret 2024 upprättats enligt regelverket K3.

Underhållsplan

Under våren 2025 kommer stambytet i gårdshuset genomföras. Inga ytterligare behov av större underhållsarbeten har identifierats för de närmaste åren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2024-12-31 är 48.

Antalet medlemmar per 2024-01-01 var 45.

Under året har 1 medlem beviljats utträde och 4 medlemmar beviljats inträde.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter har under året varit Fredrik Liander (ordförande), Rickard Svensson Dahlberg, Tomas Ernhagen, Martin Kihlberg och Görel Wallinder.

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under 2024.

Ersättning för styrelsens arbete har utgått med 11 687 kronor.

Revisor

Revisor har under året varit David Walman, Rävisor AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sofia Lundh och Gunnar Idenstam.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 975	1 764	1 576	1 566
Resultat efter fin.poster (tkr)	567	122	36	149
Soliditet (%)	80,9%	94	94	93
Årsavgifter kr/kvm	677	603	538	538
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 006	1 540	1 540	1 681
Skuldsättning kr/kvm brf yta	5 257	1 617	1 617	1 765
Räntekänslighet %	8%	3%	3%	3%
Energikostnad kr/kvm	221	177	137	195
Sparande per kvm	284	200	181	180
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	85%	81%	84%	85%

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för badrum	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	201 060		153 768		-2 185 070	121 686	67 681 945

Resultatdisposition
enl föreningsstämma:

Förändring av fond för yttre underhåll			-51 213		51 213		
Balanseras i ny räkning					121 687	-121 686	
Årets resultat						567 059	567 058
Belopp vid årets utgång	201 060	-	102 555		-2 012 170	567 059	68 249 003

Totalt bundet eget kapital
69 694 115

Totalt fritt eget kapital
-1 445 112

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 012 170
Årets resultat	567 058
Totalt	-1 445 112

Avsättning till yttre fond	23 017
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-1 468 129
Summa	-1 445 112

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	1 975 344	1 832 389
Övriga rörelseintäkter		-	18 433
		1 975 344	1 850 822
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 157 945	-1 214 676
Övriga externa kostnader	4	-14 413	-17 950
Personalkostnader	5	-	-10 800
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-101 248	-268 260
Rörelseresultat		701 738	339 136
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		9 266	8 700
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 434	6 614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 379	-232 764
Resultat efter finansiella poster		567 059	121 686
Resultat före skatt		567 059	121 686
Årets resultat		567 059	121 686

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	71 195 090	71 273 812
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	45 759	57 203
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	11 082
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		9 276 700	-
		80 517 549	71 342 097
Summa anläggningstillgångar		80 517 549	71 342 097
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 423	3 025
Övriga fordringar		278	392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 299	52 141
		52 000	55 558
Kassa och bank		3 766 532	855 174
Summa omsättningstillgångar		3 818 532	910 732
SUMMA TILLGÅNGAR		84 336 081	72 252 829

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		201 060	201 060
Uppskrivningsfond		69 390 500	69 390 500
Fond för yttre underhåll		102 555	153 768
		<u>69 694 115</u>	<u>69 745 328</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 012 170	-2 185 070
Årets resultat		567 059	121 686
		<u>-1 445 111</u>	<u>-2 063 384</u>
Summa eget kapital		<u>68 249 004</u>	<u>67 681 944</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 001 600	4 000 000
		<u>13 001 600</u>	<u>4 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 689 268	184 054
Skatteskulder		7 277	6 486
Övriga kortfristiga skulder	11	-	8 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	388 932	371 373
		<u>3 085 477</u>	<u>570 885</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>84 336 081</u>	<u>72 252 829</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		701 738	339 136
Avskrivningar		101 248	268 260
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret		-134 680	-217 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		668 306	389 945
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-9 398	-3 025
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		12 955	-8 081
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		2 505 214	128 278
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		9 379	-25 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 186 456	481 219
Investeringsverksamheten			
Utökning av pågående arbete		-9 276 700	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 276 700	-
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga nya lån		9 001 600	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 001 600	-
Årets kassaflöde		2 911 356	481 219
Likvida medel vid årets början		855 120	373 901
Likvida medel vid årets slut		3 766 476	855 120

Föreningens klientmedelskonto hos Fastighetsägarna klassas som Fordran i balansräkningen men som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Bostadsrättsföreningen har från och med räkenskapsåret 2024 övergått till att tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen valt att tillämpa förenklingsreglerna vid övergången i enlighet med punkt 35.1035.13 i K3.

I enlighet med förenklingsreglerna har jämförelsesiffrorna för föregående räkenskapsår inte räknats om, utan redovisas enligt det tidigare tillämpade regelverket BFNAR 2016:10. Övergången till K3 har inte medfört några omvärderingar eller justeringar av föreningens balansposter, och därmed har ingen påverkan skett på balanserat resultat vid övergångstidpunkten 2024-01-01.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande kvarvarande nyttjandeperioder tillämpas vid övergången till K3 och därefter fram tills respektive komponent utrangeras och ersätts med en ny, vilken då kommer få en ny nyttjandeperiod.

Stomme, grund	80 år
Stammar (Värme, VA)	2 år
El	10 år
Fönster	10 år
Fasad	10 år
Ventilation	5 år
Hiss	5 år
Styr och övervakning	10 år
Yttertak	15 år
Balkong	25 år
Restpost	5 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 674 264	1 490 161
Hyror lokaler inkl. va lokaler	252 324	251 457
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 498	-4 361
Försäkringsersättning		11 322
Övriga hyresintäkter	7 054	15 050
Övriga intäkter	34 204	68 760
Summa	1 975 344	1 832 389

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	71 304	42 740
Städning	58 987	64 572
Hisstillsyn	9 015	-
Tillsyn, besiktning, kontroller		20 395
Trädgårdsskötsel	80 886	75 341
Sotning	-	18 728
Skadedjurssanering	-	22 857
Reparationer	14 208	60 818
El	45 222	43 193
Uppvärmning	432 943	400 641
Vatten	95 472	74 756
Sophämtning	61 187	56 414
Försäkringspremie	55 399	46 054
Fastighetsavgift bostäder	60 310	58 793
Fastighetsskatt lokaler	28 180	28 180
Övriga fastighetskostnader	15 641	9 078
Kabel-tv/Bredband/IT	66 052	57 356
Förvaltningsarvode ekonomi	32 814	44 510
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	300
Panter och överlåtelser	7 521	9 515
Juridiska åtgärder	10 125	-
Övriga externa tjänster	12 679	10 001
	1 157 945	1 144 242
Underhåll		
Övrigt	-	70 434
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 157 945	1 214 676

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	-	450
Revisionsarvode	14 413	17 500
Summa	14 413	17 950

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	-	10 800
	-	10 800

Not 6 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	2 951 772	2 951 772
-Ombyggnad	4 720 580	4 720 580
-Mark	69 668 000	69 668 000
-Markanläggning	657 229	657 229
	77 997 581	77 997 581
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 971 769	-6 478 057
-Årets avskrivning enligt plan	-101 248	-245 712
	-7 073 017	-6 723 769
Redovisat värde vid årets slut	70 924 564	71 273 812
Taxeringsvärde		
Byggnader	116 982 000	116 982 000
Mark	232 380 000	232 380 000
	349 362 000	349 362 000
Bostäder	110 000 000	110 000 000
Lokaler	2 818 000	2 818 000
	112 818 000	112 818 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	298 545	298 545
	298 545	298 545
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-230 260	-207 712
-Årets avskrivning	-22 526	-22 548
	-252 786	-230 260
Redovisat värde vid årets slut	45 759	68 285

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalad försäkringspremie	39 300	52 141
	39 300	52 141

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SEB	254	-
SHB Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	3 766 278	855 174
	3 766 532	855 174

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	2029-12-20	3,25%	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2027-12-22	2,87%	9 001 600	-
			13 001 600	4 000 000
Varav Långfristig del			13 001 600	-
Varav Kortfristig del				4 000 000
			13 001 600	4 000 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

%

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder, fastighetsavgift & fastighetsskatt	7 277	6 486
Övr. kortfristiga skulder		8 972
	7 277	15 458

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	272 730	233 693
Upplupen värme	54 993	-
Upp. vatten & avfall	18 000	20 916
Uppl. kostn stamrenovring	-	46 552
Upplupna räntekostnader	26 210	53 212
Uppl. revisionsarvode	17 000	17 000
	388 933	371 373

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 001 600	6 816 000
	13 001 600	6 816 000

Not 14 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2025 -

Fredrik Liander

Rickard Svensson Dahlberg

Tomas Ernhagen

Martin Kihlberg

Görel Wallinder

Min revisionsberättelser har lämnats 2025 -

David Walman
Revisor
Rävisor AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:
24.04.2025 23:02

SENT BY OWNER:
Suzi Warto • 22.04.2025 13:07

DOCUMENT ID:
r1e_YuxB1le

ENVELOPE ID:
BkxwKdgS1lg-r1e_YuxB1le

DOCUMENT NAME:
Brf Vårt Hem nr 6 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ernhagen tomas.ernhagen@fastighetsagarna.se	Signed Authenticated	23.04.2025 15:44 23.04.2025 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/14) IP: 185.55.11.13
2. Martin Kihlberg m.kihlberg@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 18:07 23.04.2025 18:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/07/14) IP: 45.137.210.39
3. Fredrik Liander fredrik.liander@rednail.se	Signed Authenticated	23.04.2025 20:37 23.04.2025 20:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/07/06) IP: 95.193.184.66
4. RICKARD TOBIAS SVENSSON DAHLBERG rickard.dahlberg@sbv.se	Signed Authenticated	24.04.2025 20:14 24.04.2025 20:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/04) IP: 94.234.76.72
5. GÖREL HAGELIN WALLINDER-MÄHLER gorel@otbprojektledning.se	Signed Authenticated	24.04.2025 20:23 24.04.2025 20:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/12) IP: 82.183.16.79
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	24.04.2025 23:02 24.04.2025 23:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.18.88

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

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