



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vasaborgen

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 1934-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-06 hos Bolagsverket.

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
Degeln 2	1938	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1949

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 978 kvm och 5 lokaler om 492 kvm. Byggnadernas totalyta är 3470 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tove Munthe	Ordförande
Mattias Enerbäck	Kassör
Fanny Richter	Styrelseledamot
Johan Fall	Styrelseledamot
Simon Elker	Styrelseledamot

Valberedning

Jonatan Hedin

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen - 2 i förening.

Revisorer

Anna Kristina Sundelius Internrevisor
Annika Berglund Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-09. Extra stämma (slutgiltigt beslut) hölls med anledning av korrigering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Elbesiktning fastighet
Målning - Fönster och entréportar
Filmning, spolning och kartläggning av stammar (kök & badrum)
Undercentral fjärrvärme - Installation av effektvakt (MBUS)
Partiellt stambyte - vatten- & avloppsstammar badrum, T50 lgh 1201
- 2023** ● Tvätt/oljning kärlskåp
Modernisering av tvättstuga - Nya torkmaskiner och belysning med lägre energiförbrukning
Partiellt stambyte - vatten- & avloppsstammar badrum, K43A lgh 1203
Radiatorventiler, termostater & injustering, byte
Byte av nödtelefon i hissar (T50, K43A)
OVK: Korrigering anmärkningar + Installation av EC-fläkt tak (apoteket)
Takbesiktning
- 2022** ● Minska radonhalt - Installation av nya rörkanaler och radonsug som leder markradonen bort från fastigheten. Nya radonmätningar görs under Q1 2023.
Spolning/rensning/fräsning av avlopp - Spolning, rensning och slipning av avloppstammar i källaren (rek. vartannat år)
Renovering av innergård - Konstruktion av trappa från borätt i markplan.
- 2021** ● Renovering av innergård - Fler uteplatser, gemensam grill, målning, en trappa helrenoverades.
- 2020-2021** ● Förbättrat skalskydd - Samtliga portar mot gator och innergård samt till källare och vind får nya lås.
Helrenovering av balkonger mot Torsgatan våning 1-3 - Besiktning genomförd 2017 rekommenderade en helrenovering.
Radon - Radonhalten var hög i vissa borätter på Karlbergsvägen 43B - rökkanaler tätades.

- 2020** ● Spolning/rensning av avlopp - Spolning, rensning och slipning av avlopp.
- 2019-2020** ● Elkablar i stuprännor - Byte av trasiga stuprännor, installation av elkablar samt nya skenor på taket för att fästa säkerhetslinor.
- 2019** ● Takrenovering - Bättringsmålning av tak i enighet med utförd besiktning.
Hissrenovering på Karlbergsvägen 43A. Efter säkerhetsgenomgång åtgärdades mindre brister i samtliga hissar.
- 2017-2018** ● Renovering värmeledning - Läcksökning och byte av ventiler på stråk.
- 2017** ● Mindre renovering av innergård då trädrötter hade tryckt upp stenbeläggning.
Montage av takstegar och handledare på taket för säkrare takarbete.
Byte av avloppsstammar i källaren.
Spolning av köks- och badrumsstammar.
Portar mot Karlbergsvägen byttes ut mot ekportar.
Punktrenovering av fasad.
- 2016** ● Utbyte av vissa stuprännor.
Punktrenovering av tak.
- 2015-2016** ● Trapphus - Större renovering av trapphusen har genomförts bl.a. ommålning och byte av armatur.
- 2014-2015** ● Uppgradering av bredband - Installation av fiber.
- 2013** ● Spolning och filmning av stammar
Utbyte av fjärrvärmecentral
- 1983** ● Stambyte i kök och badrum

Planerade underhåll

- 2026** ● Relining Bottenplatta (stammar källare)
- 2028** ● Fasadmålning
Takrenovering
- 2029** ● OVK
Energideklaration
- 2033** ● Vatten och avloppstammar: byte
- 2040** ● Värmestammar & radiatorer: byte
- 2043** ● Dränering innergård

Avtal med leverantörer

Bredband (Fiber)	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Elavtal	Mälarenergi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Kabel TV	Tele2 AB (f.d. ComHem AB)
Lås och nycklar	Storstadens Lås
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Sophantering & Vatten	Stockholms Vatten och Avfall
Städning av gemensamhetsutrymmen	Optimal Trappstädning
Systematiskt Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Takskottning / snöröjning	Johanneshovs Plåtslageri
Teknisk förvaltning	Järva Förvaltning AB
Teknisk förvaltning - jour	Securitas Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har omförhandlat sitt avtal för ekonomisk förvaltning där vi stannar hos SBC som förvaltare. Denna omförhandling ger en årlig besparing á 20% (18 660 kr).

Ny hyresgäst och nyttjande av tidigare tom lokalyta ökar intäkterna till föreningen med 9 900 kr.

Uppsägningen av Tele2 ComHems fastighetsnät ger föreningen en besparing med 50 192 kr per år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10% vilket innebär en ökning av intäkterna med 105 626 kr för 2024.

Förändringar i avtal

Omförhandlat avtal ekonomisk förvaltning (leverantör) - SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Uppsagt avtal bredband, fiber (leverantör) - Ownit Broadband AB

Uppsagt avtal TV & bredband (leverantör) - Tele2 AB (f.d. ComHem)

Två nya avtal (lokalhyresgäst) - Extraförråd boende (vind och källare)

Övriga uppgifter

Föreningen har upphandlat ett nytt centralt avtal med Telia för TV och Bredband där samtliga boende, mot en obligatorisk avgift (219 kr/månad), får tillgång till bredband 1000/1000 Mbit/s, router (F1X) och TV-box (Telia Play Hub) med kanalpaket bas (18 kanaler och 10 playtjänster). Det nya avtalet ger varje medlem en snabb och stabil tjänst, samt minskar föreningens, likväl den enskilda medlemmens, kostnader.

Föreningen har under året uppdaterat sin hemsida för att göra det enklare för nya och befintliga medlemmar att hitta tillgänglig information såsom ordningsregler, generella riktlinjer och tips.

Vid årsskiftet 2024/2025 var 6 (8) st bostadsrätter uthyrda i andra hand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 53 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 708 878	2 478 598	2 273 089	2 180 920
Resultat efter fin. poster	411 167	131 576	158 141	-51 256
Soliditet (%)	66	62	62	65
Yttre fond	1 608 038	705 366	505 366	588 758
Taxeringsvärde	147 800 000	147 800 000	147 800 000	124 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	393	357	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42,9	40,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	504	504	504	504
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	432	432	432	425
Sparande per kvm totalyta, kr	246	83	87	67
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	35	48	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	179	174	158
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	33	27	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	246	249	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,26	1,26	-	-
Räntekänslighet (%)	1,28	1,41	-	-

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 belänad 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	576 132	-	-	576 132
Upplåtelseavgifter	6 877 539	-	-	6 877 539
Fond, yttre underhåll	705 366	-37 753	940 425	1 608 038
Balkongfond	121 558	-	7 128	128 686
Balanserat resultat	-4 082 806	169 329	-940 425	-4 853 902
Årets resultat	131 576	-131 576	411 167	411 167
Eget kapital	4 329 365	0	418 295	4 747 660

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 913 477
Årets resultat	411 167
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-940 425
Totalt	-4 442 735

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	275 574
Balanseras i ny räkning	-4 167 574

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	2 708 878	2 478 598
Övriga rörelseintäkter	3	18 945	128 983
Summa rörelseintäkter		2 727 823	2 607 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 982 226	-1 987 863
Övriga externa kostnader	9	-151 991	-248 192
Personalkostnader	10	-67 743	-133 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-147 789	-117 091
Summa rörelsekostnader		-2 349 749	-2 486 665
RÖRELSERESULTAT		378 074	120 915
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 994	19 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-18 901	-9 004
Summa finansiella poster		33 093	10 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		411 167	131 576
ÅRETS RESULTAT		411 167	131 576

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 376 293	3 493 585
Maskiner och inventarier	13	68 736	74 988
Pågående projekt		0	436 761
Summa materiella anläggningstillgångar		4 445 029	4 005 333
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 445 029	4 005 333
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		199 616	414 400
Övriga fordringar	14	1 379 799	1 324 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	74 470	170 130
Summa kortfristiga fordringar		1 653 885	1 908 555
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 093 584	1 059 896
Summa kassa och bank		1 093 584	1 059 896
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 747 469	2 968 450
SUMMA TILLGÅNGAR		7 192 498	6 973 784

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 453 671	7 453 671
Fond för yttre underhåll		1 608 038	705 366
Balkongfond		128 686	121 558
Summa bundet eget kapital		9 190 395	8 280 595
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 853 902	-4 082 806
Årets resultat		411 167	131 576
Summa ansamlad förlust		-4 442 734	-3 951 230
SUMMA EGET KAPITAL		4 747 660	4 329 365
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		195 613	291 876
Skatteskulder		11 858	10 774
Övriga kortfristiga skulder		73 927	75 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	663 440	766 321
Summa kortfristiga skulder		944 838	1 144 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 192 498	6 973 784

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	378 074	120 915
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	147 789	117 091
	525 863	238 006
Erhållen ränta	51 994	19 665
Erlagd ränta	-18 901	-9 004
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	558 956	248 667
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	252 286	-282 548
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-199 581	119 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten	611 661	85 496
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-587 484	-511 749
Avyttring av finansiella tillgångar	0	2 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-587 484	-508 949
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 128	7 128
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 128	7 128
ÅRETS KASSAFLÖDE	31 305	-416 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 307 694	2 724 019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 338 999	2 307 694

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vasaborgen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, 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:

Byggnad	2,29 - 10 %
Maskiner	8,33 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	1 161 864	1 056 264
Hysesintäkter lokaler	32 532	51 835
Hysesintäkter lokaler, moms	1 252 853	1 231 405
Hysesintäkter förråd, moms	19 590	0
Deb. fastighetsskatt, moms	138 431	94 196
EI	900	900
Elintäkter laddstolpe	0	2 733
Påminnelseavgift	240	0
Dröjsmålsränta	1 359	535
Pantsättningsavgift	18 920	10 240
Överlåtelseavgift	17 886	0
Administrativ avgift	245	0
Andrahandsuthyrning	44 853	30 489
Vidarefakturerade kostnader, moms	19 206	0
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	2 708 878	2 478 598

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	26 969
Övriga intäkter	2 970	87 014
Återbäring försäkringsbolag	15 975	15 000
Summa	18 945	128 983

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	46 999	22 071
Fastighetsskötsel utöver avtal	36 223	31 256
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	9 090
Städning enligt avtal	63 879	71 580
Städning utöver avtal	8 230	0
Sotning	10 799	5 796
Besiktningar	6 705	0
Hissbesiktning	6 330	5 845
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	22 580
Brandskydd	1 590	41 320
Myndighetstillsyn	10 280	3 607
Gårdkostnader	7 137	2 194
Gemensamma utrymmen	178	0
Sophantering	0	26 028
Snöröjning/sandning	54 878	13 270
Serviceavtal	5 570	13 252
Fordon	309	0
Förbrukningsmaterial	818	4 043
Summa	259 925	271 931

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	0	7 114
Tvättstuga	0	3 415
Trapphus/port/entr	1 426	6 223
Dörrar och lås/porttele	0	8 302
VVS	39 682	26 486
Värmeanläggning/undercentral	6 635	9 810
Ventilation	12 816	0
Elinstallationer	701	6 944
Hissar	42 307	72 090
Tak	14 568	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 003
Summa	118 136	142 387

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	237 823
Stambyte	24 383	0
Lokaler	12 036	0
Tvättstuga	62 512	0
VVS	176 643	0
Ventilation	0	72 856
Elinstallationer	0	5 445
Summa	275 574	316 123

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	104 490	119 787
Uppvärmning	631 418	620 329
Vatten	146 794	113 910
Sophämtning/renhållning	38 459	29 883
Grovsopor	5 218	2 834
Summa	926 380	886 743

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	156 172	130 144
Kabel-TV	49 579	45 796
Fastighetsskatt	196 460	194 738
Summa	402 211	370 678

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 214	0
Tele- och datakommunikation	1 757	5 224
Juridiska åtgärder	0	50 389
Inkassokostnader	3 181	2 241
Fritids och trivselkostnader	1 430	416
Föreningskostnader	0	3 639
Förvaltningsarvode enl avtal	85 110	89 853
Överlåtelsekostnad	16 048	10 668
Pantsättningskostnad	18 920	5 516
Administration	3 169	6 220
Konsultkostnader	20 163	74 025
Summa	151 991	248 192

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	31 100	83 470
Revisionsarvode arvoderad	23 750	19 720
Arbetsgivaravgifter	12 893	30 330
Summa	67 743	133 520

Från och med 2024-01-01 periodiseras styrelsearvoden till det räkenskapsår de härrör till vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Denna förändring av redovisningsprinciper innebär endast att beloppen bokföringsmässigt skiljer sig åt. Det faktiska styrelsearvodet som betalades ut under 2024 och som avsåg beslutat arvode mellan stämman 2023/2024 var 90 000 kr.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	18 901	18 900
Ränta checkräkning	0	-9 896
Summa	18 901	9 004

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 884 211	4 884 211
Årets inköp	1 024 245	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 908 456	4 884 211
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 390 626	-1 282 414
Årets avskrivning	-141 537	-108 213
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 532 163	-1 390 626
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 376 293	3 493 585
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>793 800</i>	<i>793 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 200 000	44 200 000
Taxeringsvärde mark	103 600 000	103 600 000
Summa	147 800 000	147 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	251 581	176 593
Inköp	0	74 988
Utgående anskaffningsvärde	251 581	251 581
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-176 593	-167 715
Avskrivningar	-6 252	-8 878
Utgående avskrivning	-182 845	-176 593
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 736	74 988

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	134 384	76 226
Transaktionskonto	492 101	179 625
Borgo räntekonto	753 314	1 068 174
Summa	1 379 799	1 324 024

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 471	1 410
Förutbet försäkr premier	67 838	156 172
Förutbet kabel-TV	4 083	12 548
Upplupna intäkter	1 078	0
Summa	74 470	170 130

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	1,26 %	1 500 000	1 500 000
Summa			1 500 000	1 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 500 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	8 750	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	3 714	0
Uppl kostnad Städning entrepr	0	5 668
Uppl kostn el	11 612	18 465
Uppl kostnad Värme	82 247	94 267
Uppl kostn räntor	1 575	1 575
Uppl kostn vatten	24 346	19 416
Uppl kostnad Sophämtning	6 411	5 078
Uppl kostnad arvoden	58 100	117 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 255	36 761
Förutbet hyror/avgifter	448 430	468 091
Summa	663 440	766 321

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 450 000	7 450 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja avgifterna från och med 2025-01-01 med 2% för att täcka framtida underhåll samt för att möta de prishöjningar som aviserats på bl.a energi, vatten och renhållning för 2025. Uppföljning av radonundersökningar, efter åtgärder tidigare år har godkända värden erhållits i alla uppmätta lägenheter utom en, där ev. mätfel undersöks under kvartal 1 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Fanny Richter
Styrelseledamot

Johan Fall
Styrelseledamot

Mattias Enerbäck
Kassör

Simon Elker
Styrelseledamot

Tove Munthe
Ordförande

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

Anna Kristina Sundelius
Internrevisor

Annika Berglund
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 06:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 13:28

DOCUMENT ID:

HyuP4fTAJI

ENVELOPE ID:

rywwNfaAkg-HyuP4fTAJI

DOCUMENT NAME:

Brf Vasaborgen, 702002-4894 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Fall johan.fall@svensktnaringsliv.se	Signed Authenticated	16.04.2025 15:53 16.04.2025 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.117.254
2. TOVE MUNTHE tove-munthe@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 19:02 16.04.2025 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.221.39
3. Simon Elker simon.elkr@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 17:44 17.04.2025 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.171
4. MATTIAS ENERBÄCK mattias.enerback@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2025 10:21 16.04.2025 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.189.96
5. FANNY RICHTER fanny.richter@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 21:47 16.04.2025 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.146.255
6. ANNIKA BERGLUND annikabd@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 22:25 22.04.2025 22:21	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.220.134
7. ANNA KRISTINA SUNDELIUS a_sundelius@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 06:56 23.04.2025 06:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.91.156

* 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

Till årsmötet 2025: Revisionsberättelse år 2024 för Brf Vasaborgen

Vårt uppdrag som revisorer är att:

- a) Revidera styrelsens förvaltning och uttala oss om denna
- b) Granska årsredovisningen och uttala oss om denna

För att genomföra detta har vi utvecklat och följt en rutin om vilken vi informerat styrelsen för Brf Vasaborgen.

Styrelsens förvaltning

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen av föreningen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen och om ansvarsfrihet på grundval av vår revision. Som underlag granskas väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi har tillämpat följande månatliga rutin i vårt arbete:

1. läser protokoll från styrelsemöten
2. noterar tagna beslut med motivering och uppföljning av dessa
3. följer upp förvaltningsansvaret mot underhållsplanen
4. går igenom kostnader med speciellt fokus på icke återkommande kostnader

Årsredovisningen

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig det beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Revisionen planeras och utförs för att uppnå rimlig säkerhet i att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter och att den ger en rättvisande bild av föreningens status.

Granskningen omfattar, men är inte begränsad till,

1. att jämföra innevarande år med föregående och se om större skillnader mellan åren förklaras på ett tillfredställande sätt
2. att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen.

3. en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

UTTALANDEN

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Vi tillstyrker även att årsmötet fastställer resultatdispositionen.

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2025

Anna Sundelius

Annika Berglund



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 06:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 13:28

DOCUMENT ID:

H1WuvVM6Cyl

ENVELOPE ID:

H1gPDEf6Rye-H1WuvVM6Cyl

DOCUMENT NAME:

20250414 - REVISIONSBERÄTTELSE 2024 BRF VASABORGEN.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNIKA BERGLUND annikabd@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 22:26 22.04.2025 22:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.220.134
2. ANNA KRISTINA SUNDELIUS a_sundelius@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2025 06:57 23.04.2025 06:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.91.156

* 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