



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vasafyran

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Vasastaden 17:11	2003	Göteborg
Vasastaden 17:12	2003	Göteborg
Vasastaden 17:7	2003	Göteborg
Vasastaden 17:8	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1979

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 50 bostadsrätter om totalt 3 937 kvm och 6 lokaler om 442 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4299 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nuredin Qallaki	Ordförande
Annette Sverlinger	Protokollförare
William Kristoffer Dahlström	Styrelseledamot
Jan-Crister Bernhard Persson	Styrelseledamot
Karl Johan Granlund	Styrelseledamot
Lennart Lundin	Styrelseledamot
Eric Lagerlöf	Suppleant
Fredrik Vinge	Suppleant

Valberedning

Engman Persson Petra
Ulrica Karlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisorer

KPMG AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Restaurering väderslitna fönster inåt gården påbörjas
Målning tak Erik Dahlbergsgatan
Även torktumlare 2 ersätts med ny energisål
Nya brandvarnare med 10 års batteri installeras i trappuppgångar och vindar
Byte av expansionskärl
- 2023** ● Ny energisål torktumlare ersätter gammal
Ökad kapacitet cykelställ
Förstärkt brandskydd dubbeldörrar Asche 13A
Hiss 11A ny korg och nytt styrsystem
- 2022** ● Träd fälldes efter långa utredningar - Gemensamma gården
Fullständig sotning och provtryckning utfördes hos alla som anmälde behov av uppdaterade kakelugnar och eldstäder - Hela fastigheten
OVK utfördes och blev godkänd - Hela fastigheten
Uttjänta fönster byttes - Erik Dahlberg 26 B
Kontroll av sättningar, geometri. OK - Erik Dahlbergsgatan
Två tvättmaskiner utbytta pga ålder - Tvättstugan
- 2021** ● Nya taggar till alla för tvättstuga och vind
Sotning delvis utförd - Aschebergsgatan plus ED 26 A
Mätning geometri grund för eurobor. Mätning ok - Erik Dahlberg
Fönster utåt gatorna målas - Erik Dahlberg och Ascheberg
Fasader putsas, muras och bättras - Erik Dahlberg och Ascheberg
- 2020** ● Renovering källare Ascheberg 11B - Tätad och målad
Vattenskada Erik Dahlberg 28 - Läckande tätning vask

- 2020** ● Brandskyddsåtgärder - Nödbelysning och nya brandsläckare
- 2019** ● S k relining av alla avloppsrör, ett mycket omfattande jobb - Alla rör horisontellt och vertikalt
Dörrar inåt gården byts - Alla B- och källarnedgångar
- 2018-2019** ● Två balkonger tillkom - Asche 13B och Erik Dahlbergsgatan 26A
- 2018** ● Euroborbehandling - Erik Dahlbergsgatan
Spolning och filmning avloppsrör - Alla rör horisontellt och vertikalt
Säkerhetsåtgärder tak och luckor - Alla tak
Nytt digitalt bokningssystem i tvättstugan - Alla boende
Takplåtar blåstring och ytbehandling Aschebergsgatan samt Erik Dahlberg 26A inåt gården -
Asche och Erik Dahlberg 26A
Ny mangel - Tvättstuga Asche 13B
- 2017** ● Av säkerhetsskäl har låsbrickor ersatt nycklar till gemensamhetsutrymmen inkl. vindar.
Dessutom har nya nycklar anskaffats till värmecentraler och styrelserum. - Asche och ED
Torkskåp har kompletterats med ytterligare utloppskanal - Tvättstugan Asche 13B
- 2016-2017** ● Balkonger!! 42 objekt. - Asche och ED inåt gården
- 2015** ● Nya driftpumpar och injustering av vattenburen värme i centraler - Asche 13 och ED 28
Byte av termostatventiler i samtliga element - Asche och ED
- 2014-2017** ● Obligatorisk ventilationskontroll blev en långkörare. Åtgärder fullföljdes 2017 och vi är
godkända till 2021. - Asche och ED
- 2014-2015** ● Brandskyddskontroll och vid behov sotning av eldstadskanaler - Asche och Erik Dahlberg
Kontroll av grunden inför borsyreåtgärder - Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
- 2013** ● Målning fasad Erik Dahlbergsgatan - Erik Dahlbergsg. 26-28
- 2012-2014** ● Byte till ljudisolerande och något värmeisolerande fönster mot trafiken Aschebergsgatan -
Aschebergsg. 11A-13A
- 2012** ● Slutinstallation och aktivering av det nya porttelefonisystemet. - Alla portar och lägenheter
- 2011** ● Renovering av toalett- och duschrum i styrelserum - Erik Dahlbergsgatan 28B
Renovering av golv och ytskikt i hyreslokal - Aschebergsgatan 13A (utåt gatan)
Reparation av elcentral - Erik Dahlbergsgatan 26A
Ombyggnad av vindförråd - Erik Dahlbergsgatan 28B
Installation av och aktivering av bredbandsnät - Fiber Lan - Hela fastigheten
Byte av värmepump - Aschebergsgatan 11
- 2010-2011** ● Ljudisolering i hyreslokal - Aschebergsgatan 11A
Renovering av tvättstuga - Aschebergsgatan 13B
- 2010** ● Underhållsarbete värmesystem - Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik
Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B

- 2009** ● Byte av ljusarmaturer trapphus och lokalentréer på gård - Aschebergsgatan 11A/B-13A/B och Erik Dahlbergsgatan 26A/B-28A/B
Renovering av fläktsystem i hyreslokal - Aschebergsgatan 11A
Byte av 2 st cirkulationspumpar i värmecentraler - Aschebergsgatan 13B och Erik Dahlbergsgatan 28B
Portalrenovering - Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
- 2008-2009** ● Trapphusrenovering - Alla trapphus utom källare
- 2008** ● Ny torktumlare igen - Aschebergsgatan 13B
Borsyreinfiltrering - Erik Dahlbergsgatan
- 2007** ● Reparation och målning av yttertak - Aschebergsgatan
Ny torktumlare - Aschebergsgatan 13B
- 2006** ● Renovering av hissmaskin - Aschebergsgatan 13A
Nytt torkskåp i tvättstuga - Aschebergsgatan 13B
Byte av frånluftsfläktar - Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Byte av del i stamledning i hyreslokal - Erik Dahlbergsgatan 26A
Renovering av styrelserum - Erik Dahlbergsgatan 28B
Ny porttelefon - Aschebergsgatan
- 2005** ● Fasadrenovering - Erik Dahlbergsgatan 26-28
Ventilationssystem renoveras - Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
Fönsterrenovering - Alla fönster
Ny ledstång trapphus - Erik Dahlbergsgatan 28B
- 2004-2005** ● Badrumsrenovering - Alla badrum
- 2004** ● Borsyreinfiltrering - Erik Dahlbergsgatan
Reparation och målning av yttertak - Erik Dahlbergsgatan
Nya portar - Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan
- 1978-1980** ● Totalsanering med stambyten
- 1938** ● Hiss Aschebergsgatan

Planerade underhåll

- 2025** ● Restaurering väderslitna fönster inåt gården fortsätter
Nytt avtal om teknisk förvaltning
Renovering hiss Aschebergsgatan 13A
Fasadvätt gården
Renovering av ytterramar trapphusfönster 13A

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hissrenoveringen på Aschebergsgatan 11A, som påbörjades under 2023, avslutades under året, men slutfakturorna belastar 2024 års budget. Även takmålningen på Erik Dahlbergsgatan, som planerades under 2023, genomfördes under 2024.

Under det gångna året har vi i föreningen sett ökade kostnader inom flera områden. För att möta dessa ökade kostnader och säkerställa föreningens långsiktiga stabilitet beslutade styrelsen att höja avgifterna med 5 %. Föreningen har en stabil och trygg ekonomi med låg belåning och god likviditet. Vi arbetar kontinuerligt för att hålla kostnaderna nere och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Under 2024 löpte två lån ut och förhandlades om.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 409 142	3 358 178	3 043 801	3 019 959
Resultat efter fin. poster	-381 697	126 858	463 563	-1 479 520
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	398 006	551 917	427 164	599 199
Taxeringsvärde	143 466 000	143 466 000	143 466 000	142 388 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	710	693	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,4	78,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 148	4 148	4 148	4 148
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 722	3 722	3 655	3 655
Sparande per kvm totalyta, kr	262	263	274	280
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	31	20	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	122	100	95	97
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	48	35	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	203	178	149	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	1,63	-	-
Räntekänslighet (%)	5,85	5,98	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Årets negativa resultat påverkas av höga räntor för föreningens lån. Kassaflödet var positivt. Styrelsen ser över föreningens lån kommande år.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	40 966 560	-	-	40 966 560
Upplåtelseavgifter	8 732 169	-	-	8 732 169
Fond, yttre underhåll	551 917	-484 911	331 000	398 006
Balkongfond	3 900	-	-	3 900
Balanserat resultat	-9 187 189	611 769	-331 000	-8 906 421
Årets resultat	126 858	-126 858	-381 697	-381 697
Eget kapital	41 194 214	0	-381 697	40 812 518

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 575 420
Årets resultat	-381 697
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-331 000
Totalt	-9 288 117

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	398 006
Balanseras i ny räkning	-8 890 111

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	3 409 142	3 358 178
Övriga rörelseintäkter	3	39 224	39 085
Summa rörelseintäkter		3 448 366	3 397 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 540 993	-2 216 773
Övriga externa kostnader	9	-236 791	-210 794
Personalkostnader	10	-101 971	-97 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 461	-520 392
Summa rörelsekostnader		-3 412 216	-3 045 242
RÖRELSERESULTAT		36 150	352 021
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 135	36 277
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-458 981	-261 440
Summa finansiella poster		-417 847	-225 163
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-381 697	126 858
ÅRETS RESULTAT		-381 697	126 858

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	53 445 921	53 966 313
Maskiner och inventarier	13	68 419	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 514 339	53 966 313
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 517 839	53 969 813
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 499	15 893
Övriga fordringar	15	163 855	160 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	16 632	0
Summa kortfristiga fordringar		205 986	175 987
Kassa och bank			
SBC klientmedel i SHB		4 156 186	3 919 711
Summa kassa och bank		4 156 186	3 919 711
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 362 172	4 095 698
SUMMA TILLGÅNGAR		57 880 011	58 065 510

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 698 729	49 698 729
Fond för yttre underhåll		398 006	551 917
Balkongfond		3 900	3 900
Summa bundet eget kapital		50 100 635	50 254 546
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 906 421	-9 187 189
Årets resultat		-381 697	126 858
Summa fritt eget kapital		-9 288 117	-9 060 332
SUMMA EGET KAPITAL		40 812 518	41 194 214
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 500 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		12 500 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	3 500 000	9 000 000
Leverantörsskulder		266 701	203 519
Skatteskulder		229 489	223 828
Övriga kortfristiga skulder		92 128	96 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	479 175	347 019
Summa kortfristiga skulder		4 567 493	9 871 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 880 011	58 065 510

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	36 150	352 021
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	532 461	520 392
	568 611	872 413
Erhållen ränta	41 135	36 277
Erlagd ränta	-457 954	-295 172
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	151 791	613 518
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 999	58 361
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	195 170	38 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	316 962	710 097
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-80 488	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 488	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	0	600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	600
ÅRETS KASSAFLÖDE	236 475	710 697
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 919 711	3 209 014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 156 186	3 919 711

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vasafyran 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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	1,12 - 3,33 %
Okänt konto: 1210	20 %

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	2 708 925	2 667 573
Balkongavgift	25 100	6 050
Hysesintäkter bostäder	104 440	99 533
Hysesintäkter lokaler	531 789	513 062
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 542	0
Vatten	2 004	2 004
Uppvärmning	7 500	7 500
Fakturerade kostnader	0	30 500
Påminnelseavgift	720	720
Dröjsmålsränta	447	422
Pantsättningsavgift	6 303	7 875
Överlåtelseavgift	8 598	7 248
Administrativ avgift	344	0
Andrahandsuthyrning	14 514	15 695
Öres- och kronutjämning	-0	-4
Summa	3 409 142	3 358 178

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	29 294
Övriga intäkter	9 025	-683
Försäkringsersättning	30 199	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 474
Summa	39 224	39 085

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	89 246	131 720
Fastighetsskötsel utöver avtal	38 666	11 258
Städning enligt avtal	45 084	0
Städning utöver avtal	0	29 575
Besiktningar	9 000	4 990
Hissbesiktning	4 712	4 338
Brandskydd	0	66 505
Gårdkostnader	17 609	3 730
Gemensamma utrymmen	744	17 763
Snöröjning/sandning	13 750	57 750
Serviceavtal	23 943	27 278
Förbrukningsmaterial	6 642	8 455
Summa	249 396	363 361

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	19 998
Tvättstuga	6 559	134 774
VVS	9 293	1 750
Elinstallationer	39 723	1 063
Vattenskada	0	27 179
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 576
Summa	55 575	189 339

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	911
VVS	27 456	0
Hiss	122 406	484 000
Tak	732 965	0
Fönster	71 854	0
Mark/gård/utemiljö	18 865	0
Summa	973 546	484 911

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	130 903	133 552
Uppvärmning	524 276	427 882
Vatten	217 775	204 912
Sophämtning/renhållning	118 562	151 055
Summa	991 516	917 401

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	124 654	110 879
Kabel-TV	30 516	37 184
Fastighetsskatt	115 790	113 699
Summa	270 960	261 762

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 952	3 289
Tele- och datakommunikation	2 189	2 014
Inkassokostnader	514	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	120
Revisionsarvoden extern revisor	28 875	27 500
Styrelseomkostnader	2 384	1 195
Fritids och trivselkostnader	7 980	9 483
Föreningskostnader	6 801	7 141
Förvaltningsarvode enl avtal	95 029	91 162
Överlåtelsekostnad	12 036	7 353
Pantsättningskostnad	9 460	11 819
Administration	9 329	5 883
Konsultkostnader	59 241	37 526
Bostadsrätterna Sverige	0	6 310
Summa	236 791	210 794

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Arbetsgivaravgifter	21 971	17 282
Summa	101 971	97 282

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	456 537	261 392
Dröjsmålsränta	167	8
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 277	8
Övriga räntekostnader	0	6
Övriga finansiella kostnader	0	26
Summa	458 981	261 440

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 497 273	67 497 273
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 497 273	67 497 273
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 530 960	-13 010 568
Årets avskrivning	-520 392	-520 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 051 352	-13 530 960
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 445 921	53 966 313
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 286 357</i>	<i>15 286 357</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 466 000	54 466 000
Taxeringsvärde mark	89 000 000	89 000 000
Summa	143 466 000	143 466 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 439	44 439
Inköp	80 488	0
Utgående anskaffningsvärde	124 926	44 439
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-44 439	-44 439
Avskrivningar	-12 069	0
Utgående avskrivning	-56 508	-44 439
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 419	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	125 543	121 782
Övriga kortfristiga fordringar	6 312	6 312
Avräkning övrigt	32 000	32 000
Summa	163 855	160 094

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 310	0
Förutbet kabel-TV	10 322	0
Summa	16 632	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2028-03-24	3,80 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2027-04-28	3,70 %	3 500 000	6 500 000
SEB	2029-03-28	3,41 %	2 500 000	2 500 000
Nordea	2025-03-19	1,93 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2028-04-28	3,66 %	3 000 000	
Summa			16 000 000	16 000 000
Varav kortfristig del			3 500 000	9 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	200	0
Uppl kostnad Städning entrepr	10 500	0
Uppl kostn el	15 812	0
Uppl kostnad Värme	58 480	0
Uppl kostn räntor	4 033	3 006
Uppl kostn vatten	27 485	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 411	0
Uppl kostnad arvoden	41 000	45 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 900	10 107
Förutbet hyror/avgifter	300 354	288 906
Summa	479 175	347 019

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 230 500	18 230 500

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen avser att under det kommande året teckna avtal om teknisk förvaltning för att säkerställa en professionell och effektiv hantering av föreningens fastighet.

För finansiell stabilitet trots fortsatt ökade kostnader beslutades om avgiftshöjning med 2% från 25-03-01.

Underskrifter

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

Göteborg

Annette Sverlinger
Styrelseledamot

Jan-Crister Persson
Styrelseledamot

Karl Johan Granlund
Styrelseledamot

Lennart Lundin
Styrelseledamot

Nuredin Qallaki
Ordförande

William Kristoffer Dahlström
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 13:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 09:47

DOCUMENT ID:

r1NHtBUkxeg

ENVELOPE ID:

BJMrtBLylee-r1NHtBUkxeg

DOCUMENT NAME:

Brf Vasafyran, 769607-3811 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM KRISTOFFER DAHLSTRÖM william.dahlstrom@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 10:08 30.04.2025 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.203.105
2. LENNART LUNDIN lennart@intressenter.se	Signed Authenticated	30.04.2025 14:04 30.04.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 95.192.62.143
3. Jan-Crister Persson jc@jcpersson.se	Signed Authenticated	30.04.2025 16:05 30.04.2025 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.162.225
4. Malena Annette Sverlinger annette.sverlinger@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 08:59 01.05.2025 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.138.52
5. Nuredin Qallaki nuredin.q@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 22:17 01.05.2025 22:17	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.108.93
6. Karl Johan Granlund unicycleproduction@icloud.com	Signed Authenticated	02.05.2025 13:01 02.05.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.37.182
7. Jan Jörgen Nilsson jorgen.nilsson1@kpmg.se	Signed Authenticated	02.05.2025 13:09 02.05.2025 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.189.75

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vasafyrn, org. nr 769607-3811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasafyrn för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vasafyrn för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings skyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 13:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 09:47

DOCUMENT ID:

HyIFBIklee

ENVELOPE ID:


S1mSYBU1lxx-HyIFBIklee

DOCUMENT NAME:

RB Brf Vasafyran.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Jörgen Nilsson	 Signed	02.05.2025 13:09	eID	Swedish BankID
jorgen.nilsson1@kpmg.se	Authenticated	02.05.2025 13:08	Low	IP: 83.254.189.75

* 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